

BAB V

KESIMPULAN DAN SARAN

5.1. Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian mengenai Studi Manajemen Risiko Bisnis Properti Berdasarkan Perspektif Pengembang dengan menggunakan *Metode Failure Mode Effect Analysis (FMEA)* dan *Metode Analytical Hierarchy Process (AHP)*, dapat diambil kesimpulan sebagai berikut:

1. Sintesa variabel risiko bisnis properti khususnya bangunan perumahan disusun berdasarkan variabel – variabel risiko bisnis secara umum dari berbagai penelitian sebelumnya yang kemudian tersusun menjadi 27 variabel. Setelah melalui wawancara dengan 5 narasumber yang memiliki pengalaman dalam usaha bisnis properti, terpilih 24 variabel risiko yang paling sesuai dalam bisnis properti khususnya bangunan perumahan.
2. Responden melakukan penilaian *severity*, *occurrence*, dan *detection*. Hasilnya didapatkan lima risiko kritis berdasarkan bobot *risk priority number* terbesar adalah:
 1. Nama besar dan reputasi pengembang menjadi bahan pertimbangan konsumen (RPN= 167,52)
 2. Banyak komplain konsumen akibat terlambat penyerahan lapangan/ serah kunci (RPN= 166,48)

3. Jaminan mutu penjualan produk yang ditawarkan (RPN= 160, 53)
 4. Perang harga jual/sewa properti disekitar lokasi (RPN= 160,35)
 5. Prediksi permintaan pasar terhadap jenis properti di sekitar lokasi yang tidak tepat (RPN= 155,55)
3. Dari lima risiko kritis yang telah didapatkan, dilanjutkan ke tahap perancangan strategi mitigasi untuk masing – masing risiko kritis. Rancangan strategi dilakukan oleh enam responden, terdiri dari praktisi dan akademisi yang memiliki pengalaman dan pengetahuan mengenai manajemen risiko bisnis properti. Hasil dari rancangan strategi, didapatkan tujuh belas strategi untuk lima risiko kritis.
4. Proses pengambilan keputusan untuk mitigasi masing - masing risiko kritis dilakukan dengan menggunakan metode *Analytical Hierarchy Process*. Dari hasil pengambilan keputusan didapatkan strategi mitigasi yang tepat untuk risiko nama besar dan reputasi pengembang yaitu perlunya pengembang menampilkan USP (*Unit Selling Point*) terus – menerus pada setiap kesempatan promosi sehingga *brand image* tertanam dibenak konsumen. Untuk risiko komplain konsumen akibat terlambat penyerahan lapangan/ serah kunci, mitigasi yang tepat yaitu merencanakan strategi percepatan proyek dengan metode *risk management* yang di dalamnya terdiri *risk response* dan monitoring pekerjaan. Untuk risiko untuk jaminan mutu penjualan produk yang ditawarkan, mitigasi yang tepat yaitu menambahkan unit pengendalian mutu dalam organisasi struktur

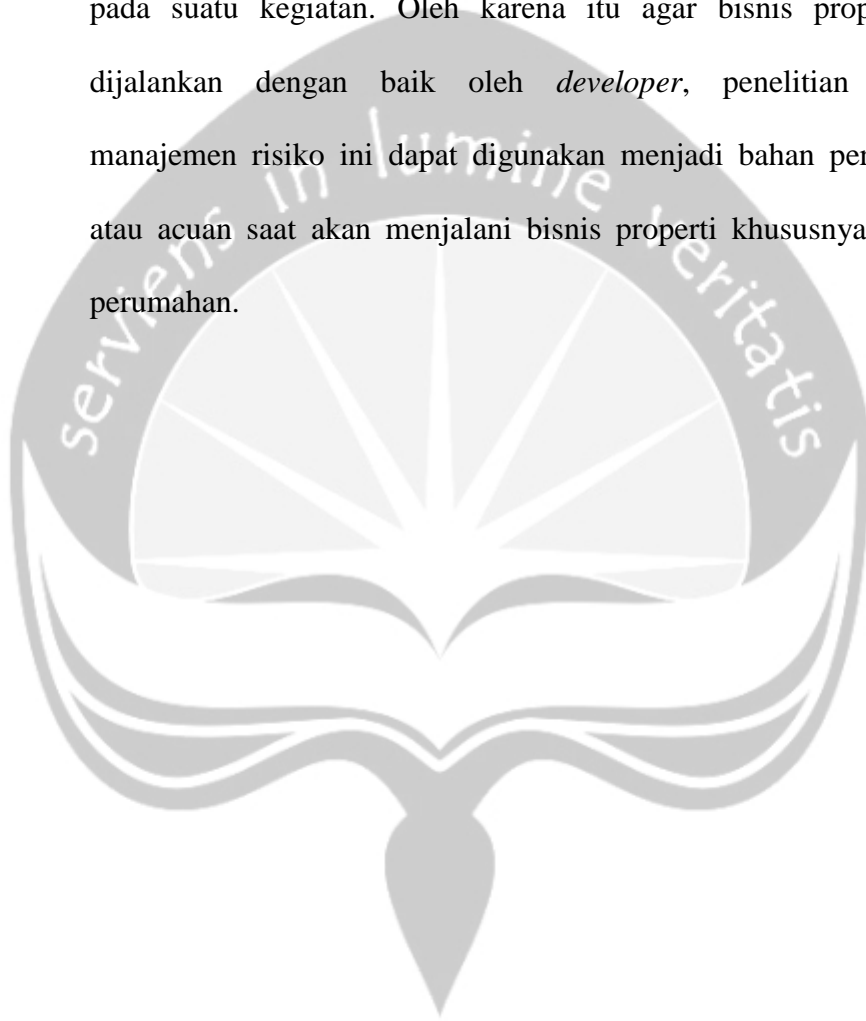
perusahaan, yang memiliki tugas untuk menilai dan mengevaluasi pemenuhan mutu pekerjaan yang diisyaratkan. Untuk risiko perang harga jual atau sewa disekitar lokasi, mitigasi yang tepat yaitu meningkatkan fasilitas dan fitur produk, tetapi tidak menyebabkan naiknya harga secara signifikan sehingga menjadi daya tarik konsumen. Dan untuk risiko prediksi permintaan pasar terhadap jenis properti disekitar lokasi yang tidak tepat, mitigasi yang tepat yaitu melakukan survei pasar produk untuk mendapatkan analisis deskriptif mengenai luas pasar, potensi pasar, dan persaingan.

5.2. **Saran**

Berdasarkan hasil penelitian mengenai studi manajemen risiko bisnis properti dengan menggunakan Metode *Failure Mode and Effect Analysis* untuk mendapatkan risiko kritis, dan Metode *Analytical Hierarchy Process* guna mendapatkan mitigasi terbaik, terdapat beberapa hal dapat dijadikan saran sebagai berikut:

1. Studi manajemen risiko dengan menggunakan Metode *Failure Mode and Effect Analysis* serta Metode *Analytical Hierarchy Process* pada penelitian kali ini terbatas kepada risiko – risiko bisnis yang terjadi pada bangunan perumahan, seperti apartemen, kondominium, dan perumahan. Maka dari itu perlu dilakukan penelitian lebih lanjut untuk studi manajemen risiko pada jenis properti lainnya seperti bangunan komersil (hotel, motel, perkantoran, pertokoan, ruko).

2. Penelitian lanjutan yang berkaitan dengan tesis ini disarankan mencari strategi mitigasi untuk variabel risiko lain yang belum dapat dijelaskan dalam penelitian ini.
3. Faktor ketidakpastian yang akhirnya menyebabkan timbulnya risiko pada suatu kegiatan. Oleh karena itu agar bisnis properti dapat dijalankan dengan baik oleh *developer*, penelitian mengenai manajemen risiko ini dapat digunakan menjadi bahan pertimbangan atau acuan saat akan menjalani bisnis properti khususnya bangunan perumahan.



DAFTAR PUSTAKA

- Al-Sabah, R., Menassa, C.C., Hanna, A., 2014, Evaluating impact of construction risks in the Arabian Gulf Region from perspective of multinational architecture, engineering and construction firms. *Construction Management & Economic*. 32, 382-402.
- American National Standard, 2004, *A Guide to the Project Management Body of Knowledge* (3rd ed). Newton Square. Project Management Institute.
- Andi, 2006, The importance and allocation of risk in Indonesian Construction Project. *Construction Management & Economic*. 24, 69-80.
- Aritua, B., Smith, N.J., Bower, D., 2011, What risks are common to or amplified in programmes: Evidence from UK public sector infrastructure schemes. *Int. J. Proj. Manage.* 29, 303-312.
- Arthur Keown J, David Scott F, Jhon Martin D, William Petty J, 2000, *Dasar – Dasar Manajemen Keuangan*, Penerbit Salemba Empat, Jakarta.
- Bria, T. A, 2012, Studi Tentang Risiko Yang Dihadapi Developer Dalam Bisnis Properti, *Tesis – Universitas Atma Jaya Yogyakarta*, Yogyakarta.
- Chan, D.W.M., Chan, A.P.C., Lam, P.T.I., Yeung, J.F.Y., Chan, J.H.L., 2011, Risk ranking and analysis in target cost contracts: Empirical evidence from the construction industry. *Int. J. Proj. Manage.* 29, 751-763.
- Chuing Loo, S., Abdul-Rahman, H., Wang, C., 2013, Managing external risks for international architectural, engineering, and construction (AEC) firms operating in gulf cooperation council (GCC) states. *Proj. Manage. J.* 44, 70-88.
- Duffield, C., & Trigunaryah, B, 1999, *Project Management – Conception to Completion*. Australia: Engineering Education Australia (EEA).
- Firmansyah, B. A, Veronika, A, Trigunaryah, B, 2006, Risk Analysis In Feasibility Study Of Building Construction Project: Case Study – PT. Perusahaan Gas Negara Indonesia. *The Tenth Asia – Pacific Conference on Structural Engineering and Construction*.
- Fisk, E.R, 1997, *Construction Project Administration Fifth Edition*. Prentice Hall. New Jersey.
- Flanagan, R., & Norman, G, 1993, *Risk Management and Construction*. Cambridge: Blackwell Science
- Gaspersz, Vincent, 2002, *Total Quality Management*, Penerbit Gramedia Pustaka Utama, Jakarta.
- Gitman, Lawrence J. dan Michael D. Joehnk, 2005, *Fundamental Of Investing*, 9th edition, Pearson.
- Hanafi M. Mamduh, 2006, *Manajemen Risiko*, UPP STIM YKPN. Yogyakarta.
- Hwang, B., Zhao, X., Gay, M.J.S., 2013, Public private partnership projects in Singapore: Factors, critical risks and preferred risk allocation from the perspective of contractors, *Int. J. Proj. Manage.* 31, 424-433.
- Hwang, B.G., Zhao, X., See, Y.L., Zhong, Y., 2015, Addressing Risks in Green Retrofit Projects: The Case of Singapore, *Proj. Manage. J.* 46, 76-89.

- Hwang,B.G., Shan,M., Supa, N.H.B., 2017, Green Commercial Building Projects in Singapore: Critical risk factor and mitigation measures.
- Iyer, K.C., Sagheer, M., 2010, Hierarchical structuring of PPP risks using interpretative structural modeling, *J. Constr.Eng. Manage*, 136, 151-159.
- Jha, K.N., Devaya, M.N., 2008. Modelling the risks faced by Indian construction companies assessing international projects, *Construction Management & Economic*, 26, 337-348.
- Kamal, E. M, Hassan, H, Osmadi, A. 2016, Factor Influencing The Housing Price: Developer's Perspective, *International Journal of Humanities and Social Sciences*. Vol. 10, 5.
- Ke, Y., Wang, S., Chan, A.P.C., Cheung, E., 2011, Understanding the risks in China's PPP projects: Ranking of their probability and consequence, *Eng. Constr. Archit. Manage*, 18, 481-496.
- Kerzner, H. 1995, *Project Management, System Approach to Planning, Scheduling, and Controlling*, Fifth Edition New York: Van Nostrand Reinhold
- Ling, F.Y.Y., Hoi, L., 2006, Risks faced by Singapore firms when undertaking construction projects in India, *Int. J. Proj.Manage*, 24, 261-270.
- Loosemore, M., Raftery, J., Reilly, C., dan Higgon, D, 2006, *Risk Management in Projects (2nd edition)*, New York, USA
- Marques, R.C., Berg, S., 2011, Risks, contracts, and private-sector participation in infrastrucur, *J. Constr. Eng. Manage*, 137, 925-932.
- MassHighway, 2006, *Project Development*. Massachusetts: MassDOT.
- Mayangsari, 2015, Usulan pengendalian kualitas produk isolator dengan metode failure mode and effect analysis (FMEA) dan fault tree analysis (FTA). *Jurnal - Institut Teknologi Nasional*.
- Moi, F, 2015, Faktor - faktor yang mempengaruhi pemilihan moda transportasi untuk perjalanan kuliah. Yogyakarta: Magister Teknik Sipil, Universitas Atma Jaya Yogyakarta.
- Muehlen, M. Z. & Ho, D. T, 2006, Risk Management in BPM Lifecycle. *Springer-Verlag Berlin Heidelberg*.
- Naji, H. I., & Ali, R. H, 2017, Risk Response Selection in Construction Projects. *Civil Engineering Journal*, 3(12), 1208–1221.
- Nuciferani, F. T, Harianto, F, Aulady, M. F. N, Abdullah, 2017, Analisis Risiko Pengembang Perumahan Di Wilayah Surabaya. *Seminar Nasional Sains dan Teknologi Terapan*.
- Nugroho, W. A, 2013, Penerapan Enterprise Risk Management pada Developer Property PT. Luas Nusantara di Bojonegoro, Jawa Timur. Calyptra: *Jurnal Ilmiah Mahasiswa Universitas Surabaya* Vol.2 No.2.
- Partamihardja, B, 2014, Persepsi Risiko Pengembang Perumahan Di Kabupaten Banyumas, *Jurnal Teknik Sipil dan Perencanaan Universitas Negeri Semarang*, Vol. 16, No.2.

- Rafitas, A.B, 2005, *Kiat Sukses Bisnis Broker Properti*, Penerbit Bumi Aksara, Jakarta
- Roumboutsos, A., Anagnostopoulos, K.P., 2008, Public private partnership projects in Greece: Risk ranking and preferred risk allocation. *Construction Management & Economic*, 26, 751-763.
- Saaty, T. L., 1986, Pengambilan Keputusan Bagi Para Pemimpin-Proses Hirarki Analitik Untuk Pengambilan Keputusan Dalam Situasi yang Kompleks, (diterjemahkan oleh: I. K. Peniwati), IPPM, Pittsburgh.
- Saaty, Thomas L. 1993. *Pengambilan Keputusan Bagi Para Pemimpin, Proses Hirarki Analitik untuk Pengambilan Keputusan dalam Situasi yang Kompleks*. Setiono L, penerjemah; Peniwati K, editor. Jakarta: PT.Pustaka Binaman Pressindo. Terjemahan dari: Decision Making for Leaders The Analytical Hierarchy Process for Decisions in Complex World.
- Skorupka, D., 2008. Identification and initial risk assessment of construction projects in Poland, *J. Manage, Eng.* 24
- Sumantri, I. 2011, Factoring Dalam Pembelian Properti Dengan Sistem Pre Project Selling, *Tesis - Universitas Indonesia*, Jakarta
- Susanta, 2017, Project Development Workshop Batch April 2017. Jakarta: Property Academy.
- Susanto, S.A., Alifen, R.S., 2016, Faktor – Faktor Yang Mempengaruhi Keputusan Konsumen Dalam Membeli Properti Pada Bangunan Apartemen Middle-Rise Di Surabaya, *Jurnal Dimensi Pratama Teknik Sipil*.
- Stamatis, D.H., 1995, Failure Mode and Effect Analysis FMEA from Theory to Execution, Wisconsin: ASQC Quality Press.
- Syaifullah, 2010, Pengenalan Metode AHP. <http://syaifullah08.wordpress.com/2010/02/21/pengenalan-metode-ahp/>, diakses 27 Januari 2019
- Syuryadi, P. A, 2016, Analisis Risiko Pada Uji Pembenahan (Loading Test) Jembatan Menggunakan Metode Failure Mode and Effect Analysis (FMEA). *Prosiding - Universitas Katolik Parahyangan*.
- Tandelilin, Eduardus, 2010, *Portofolio dan Investasi Teori dan Aplikasi*. Edisi pertama, Penerbit Kanisius, Yogyakarta
- Tang, W., Qiang, M., Duffield, C.F., Young, D.M., Lu, Y., 2007, Risk management in the Chinese construction industry, *J.Constr. Eng. Manage*, 133, 944-956.
- The Orange Book Management of Risk, 2004, *Principles and Concepts*.. London. HM Treasury.
- Tumada, L. O. A. M, 2012, Analisis strategis pembangunan kabupaten muna.Jakarta: Fakultas Ekonomi, Program Magister Perencanaan dan Kebijakan Publik, Universitas Indonesia.

- Vaughan, Emmet.J, 1978, John Willey Fundamentals of Risk and Insurance 2nd.
V.L Gole [1981]: *Fundamentals of Financial Management in Australia*.
Third Edition, Sydney: Butterworths, p.204.
- V. Wiratna Sujarweni. 2014. *SPSS Untuk Penelitian*, Penerbit Pustaka Baru Press, Yogyakarta
- Wang, Y. M, Chin. K.S, Poon G.K.K, & Yang J.B, 2009, Risk Evaluation in Failure Mode and Effects Analysis Using Fuzzyweighted Geometric Mean, Expert Systems with Applications 36 (2009) 1195-1207, *Science Direct*.
- Wang, T., Wang, S., Zhang, L., Huang, Z., Li, Y., 2015, A major infrastructure risk-assessment framework: Application to a cross-sea route project in China, *Int. J. Proj. Manage.*
- Wideman, Max.R, 1992, Project And Program Risk Management: A Guide To Managing Project Risk Opportunities. *Project Management Institute*. Amerika.
- Wibowo, A., Mohamed, S., 2010, Risk criticality and allocation in privatised water supply projects in Indonesia, *Int. J.Proj. Manage*, 28, 504-513
- Wulandari, S. Z, Novandari, W, 2008, Analisis Faktor Kendala Dan Kelayakan Usaha Batik Banyumas. *Performace Business & Management Journal*, Vol. 7, 2
- Yang,X., Zhang,J., Zhao,X., 2018, Factor Affecting Green Residential Building Development: Social Network Analysis
- Yang, R.J., Zou, P.X.W., 2014. Stakeholder-associated risks and their interactions in complex green building projects: A social network model, *Build. Environ*, 73, 208-222.
- Yasa, I, W, W, Sila Dharma, I, G, B, Ketut Sudipta, I, G, 2013, Manajemen resiko operasional dan pemeliharaan tempat pembuangan akhir (TPA) regional bangli di kabupaten bangli, *Jurnal Spektran*, 1(2): 30-38.
- Yeh, R. H, Hsieh. M. H, 2007, Fuzzy Assesment of FMEA for Sewage Plant, *Journal of the Cinese Institute of Industrial Engineers*.
- Zainon, N *et al*, 2017, Factors Affecting the Demand of Affordable Housing among the Middle-Income Groups in Klang Valley Malaysia, *Journal of Design and Built Environment*, p. 1-10, ISSN 2232-1500.
- Zhao, X., Hwang, B.G., Yu, G.S., 2013, Identifying the critical risks in underground rail international construction joint ventures: Case study of Singapore, *Int. J. Proj. Manage*, 31, 554-566.
- Zou, P.X.W., Zhang, G., Wang, J., 2007, Understanding the key risks in construction projects in China, *Int. J. Proj.Manage*, 25, 601-614.
- Zou, P.X.W., Li, J., 2010. Risk identification and assessment in subway projects: Case study of Nanjing Subway Line 2, *Construction Management & Economic*, 28, 1219-1238.

Lampiran 1**KUISIONER TAHAP 1**

**STUDI MENGENAI MANAJEMEN RISIKO BISNIS INVESTASI PROPERTI
BERDASARKAN PERSPEKTIF PENGEMBANG DENGAN MENGGUNAKAN
METODE *FAILURE MODE EFFECT ANALYSIS (FMEA)* DAN METODE
*ANALYTICAL HIERARCHY PROCESS (AHP)***

Saya mahasiswa Universitas Atma Jaya Yogyakarta, Program Studi Magister Teknik Sipil.

Nama : Ignasius Komala, S.T

No HP : 087887020503 (Jika ada yang kurang jelas tentang kuisisioner ini)

Pada saat ini sedang melakukan penelitian mengenai Manajemen Risiko Bisnis Properti Berdasarkan Perspektif Pengembang. Penelitian ini saya lakukan dalam rangka untuk memenuhi Tugas Akhir / Tesis.

Hasil dari kuisisioner tahap 1 ini akan mengidentifikasi tingkat prioritas risiko (*risk priority number*) investasi bisnis properti yang sering terjadi, dan diambil 5 risiko untuk menjadi prioritas utama yang akan diberikan rancangan aksi mitigasi.

Rancangan aksi mitigasi yang didasari dari kesimpulan hasil kuisisioner tahap 1, akan disebarkan kembali ke responden pada kuisisioner tahap 2 untuk menentukan mitigasi terbaik dari beberapa alternatif yang disediakan.

Demi kelancaran Tugas Akhir/Tesis ini, saya sangat mengharapkan Bapak/Ibu untuk bersedia mengisi kuisisioner ini dengan keseriusan dan kejujuran. Informasi yang saya peroleh nantinya hanya untuk tujuan akademis semata. Atas partisipasinya dalam memberikan informasi, saya mengucapkan terima kasih.

Hormat saya,

Peneliti

Lampiran 1 : Kuesioner mengenai Data Pribadi Responden

Bapak/Ibu/Saudara mohon memberi tanda (**x**) pada pilihan jawaban di bawah ini :

1. Jabatan saat ini :
 - a. Direktur
 - b. *Manager Marketing*
 - c. *Marketing*
 - d. *Engineering*
 - e. *Finance*Lain-lain :
2. Lama bekerja pada perusahaan :
 - a. < 1 tahun
 - b. 1-5 tahun
 - c. 6-10 tahun
 - d. > 10 tahun
3. Latar belakang pendidikan :
 - a. SMA
 - b. S1
 - c. S2
4. Jenis Perusahaan :
 - a. BUMN
 - b. Swasta
5. Jenis properti yang sedang dilaksanakan:
 - a. Perumahan
 - b. Apartemen
 - c. Kondominium

Lampiran 2 : Penilaian *Risk Priority Number*

Responden diminta untuk menilai *Severity* (Tingkat keparahan), *Occurance* (Tingkat kejadian) dan *Detection* (Tingkat deteksi) sesuai dengan variabel S.O.D yang telah ditetapkan dengan keadaan yang telah terjadi.

Keterangan:

Severity (S) / Tingkat Keparahannya

Ranking	Severity	Deskripsi
10	Sangat Berbahaya	Kegagalan sistem yang menghasilkan efek sangat berbahaya pada bisnis yang dijalankan
9	Berbahaya	Kegagalan sistem yang menghasilkan efek berbahaya diketahui namun tidak dapat dikontrol
8	Sangat Tinggi	Kegagalan sistem diketahui dan dapat dikontrol
7	Tinggi	Sistem beroperasi tetapi tidak dapat dijalankan secara penuh
6	Sedang	Performa bisnis yang dijalankan mengalami penurunan sehingga mempengaruhi kebijakan
5	Rendah	Mengalami penurunan kinerja secara bertahap
4	Sangat Rendah	Menghasilkan efek yang kecil pada performa bisnis
3	Kecil	Sedikit berpengaruh pada proses kinerja bisnis
2	Sangat Kecil	Efek yang dapat diabaikan
1	Tidak Ada Efek	Tidak ada efek

Occurance (O) / Tingkat Kejadian

Ranking	Occurance	Deskripsi
10	>1 in 2	Sangat tinggi: kegagalan hampir tidak bisa dihindari
9	1 in 3	
8	1 in 8	Tinggi: umumnya berkaitan dengan proses terdahulu yang pernah terjadi
7	1 in 20	
6	1 in 80	Sedang: umumnya berkaitan dengan proses terdahulu yang kadang terjadi tetapi tidak dalam jumlah besar
5	1 in 400	
4	1 in 2.000	
3	1 in 15.000	Rendah: kegagalan terisolasi yang berkaitan dengan proses hampir identik
2	1 in 150.000	Sangat rendah: hanya kegagalan terisolasi yang berkaitan dengan proses hampir identik
1	1 in 1.500.000	Remote: kegagalan mustahil, tak pernah ada kegagalan dalam proses yang identik

Detection (D) / Tingkat Deteksi

Ranking	Detection	Kemungkinan Terdeteksi
10	Hampir tidak mungkin	Tidak ada pengontrol yang mampu mendeteksi
9	Sangat Jarang	Alat pengontrol saat ini sangat sulit mendeteksi bentuk dan penyebab kegagalan
8	Jarang	Alat pengontrol saat ini sangat sulit mendeteksi bentuk dan penyebab kegagalan
7	Sangat rendah	Kemampuan alat kontrol untuk mendeteksi bentuk dan penyebab sangat rendah
6	Rendah	Kemampuan alat kontrol untuk mendeteksi bentuk dan penyebab rendah
5	Sedang	Kemampuan alat kontrol untuk mendeteksi bentuk dan penyebab sedang
4	Agak Tinggi	Kemampuan alat kontrol untuk mendeteksi bentuk dan penyebab sedang sampai tinggi
3	Tinggi	Kemampuan alat kontrol untuk mendeteksi bentuk dan penyebab tinggi
2	Sangat Tinggi	Kemampuan alat kontrol untuk mendeteksi bentuk dan penyebab sangat tinggi
1	Hampir pasti	Kemampuan alat kontrol untuk mendeteksi bentuk dan penyebab hampir pasti

Bapak/Ibu/Saudara mohon memberi penilaian dari 1 – 10 pada pada kolom S, O, dan D di bawah ini, harap diisi sesuai keterangan diatas dan kondisi yang dialami di perusahaan.

No	Variabel Risiko	S	O	D
1	Peningkatan suku bunga bank			
2	Tingkat inflasi			
3	Pertumbuhan ekonomi nasional			
4	Keterlambatan pembayaran angsuran properti dari konsumen			
5	Keadaan keuangan perusahaan yang tidak sehat			
6	Fee dan biaya tidak terduga			
7	Nama besar dan reputasi pengembang menjadi bahan pertimbangan konsumen			
8	Banyak komplain konsumen akibat terlambat penyerahan lapangan/ serah kunci			
9	Ketidakcocokan kondisi lapangan dengan data - data <i>survey</i> yang dilaksanakan sebelumnya			

10	Fasilitas infrastruktur dan sarana pendukung di sekitar lokasi kurang memadai			
11	Prediksi permintaan pasar terhadap jenis properti di sekitar lokasi yang tidak tepat			
12	Persaingan pasar properti di sekitar lokasi			
13	Jaminan mutu penjualan <i>product</i> yang ditawarkan			
14	Perang harga jual/sewa properti disekitar lokasi			
15	Kurangnya iklan dalam pemasaran sehingga memperlambat penjualan			
16	Adanya perubahan kebijakan pemerintah sehingga proyek berhenti harus menyesuaikan dengan kebijakan baru			
17	Tidak setujunya atau perbedaan pendapat antara pejabat baru dengan pejabat lama, sehingga pekerjaan proyek harus diberhentikan sementara			
18	Adanya preman yang tidak suka dengan pembangunan yang dilaksanakan atau meminta kebijakan terhadap pembangunan			
19	Kualitas pekerjaan kontraktor jelek atau tidak sesuai SOP			
20	Pembayaran denda akibat terlambat pembayaran ke bank			
21	Keterlambatan syarat perijinan (IMB) pembangunan sehingga proyek berhenti			
22	Perbedaan hasil kondisi dilapangan dengan gambar yang mengakibatkan konsumen komplain			
23	Pelanggaran kontrak (misal: klaim atau perselisihan) dengan kontraktor			
24	Perbedaan pandangan terhadap hasil pekerjaan dengan apa yang dibayangkan oleh konsumen			

Lampiran 2. Rekap dan Pengolahan Data Penilaian S.O.D

No	Variabel Risiko	S	O	D	RPN
1	Nama besar dan reputasi pengembang menjadi bahan pertimbangan konsumen	5,42	6,25	4,94	167,52
2	Banyak komplain konsumen akibat terlambat penyerahan lapangan/ serah kunci	5,69	5,83	5,02	166,48
3	Jaminan mutu penjualan product yang ditawarkan	5,29	6,29	4,83	160,53
4	Perang harga jual/sewa properti disekitar lokasi	5,23	5,90	5,19	160,35
5	Prediksi permintaan pasar terhadap jenis properti di sekitar lokasi yang tidak tepat	5,06	6,06	5,08	155,55
6	Tidak setujunya atau perbedaan pendapat antara pejabat baru dengan pejabat lama, sehingga pekerjaan proyek harus diberhentikan sementara	5,02	5,54	5,40	150,22
7	Keadaan keuangan perusahaan yang tidak sehat	5,92	5,73	4,38	148,83
8	Adanya perubahan kebijakan pemerintah sehingga proyek berhenti harus menyesuaikan dengan kebijakan baru	5,08	5,06	5,63	144,68
9	Perbedaan pandangan terhadap hasil pekerjaan dengan apa yang dibayangkan oleh konsumen	5,46	5,35	4,94	144,31
10	Fasilitas infrastruktur dan sarana pendukung di sekitar lokasi kurang memadai	5,31	5,23	5,17	143,62
11	Pelanggaran kontrak (misal: klaim atau perselisihan) dengan kontraktor	4,71	5,38	5,65	143,44
12	Keterlambatan pembayaran angsuran properti dari konsumen	5,44	5,87	4,37	139,35
13	Ketidakcocokan kondisi lapangan dengan data - data sebelumnya	5,29	5,12	5,04	136,30
14	Persaingan pasar properti di sekitar lokasi	5,00	5,63	4,81	135,45
15	Peningkatan suku bank	4,96	5,63	4,83	134,94
16	Kurangnya iklan dalam pemasaran sehingga memperlambat penjualan	5,15	5,15	5,02	133,32

No	Variabel Risiko	S	O	D	RPN
17	Keterlambatan syarat perijinan (IMB) pembangunan menghambat progress project	5,02	5,27	4,98	131,73
18	Perbedaan hasil kondisi lapangan dengan gambar yang mengakibatkan konsumen komplain	4,96	5,21	4,96	128,29
19	Fee dan biaya tidak terduga	4,81	5,67	4,62	125,88
20	Pembayaran denda akibat terlambat pembayaran ke bank	5,25	5,31	4,38	122,18
21	Tingkat inflasi	4,79	5,00	5,10	122,01
22	Pertumbuhan ekonomi nasional	4,71	5,27	4,88	121,27
23	Kualitas pekerjaan kontraktor jelek atau tidak sesuai SOP	4,46	5,19	5,04	116,72
24	Adanya preman yang tidak suka dengan pembangunan yang dilaksanakan atau meminta kebijakan terhadap pembangunan	4,69	4,88	5,02	115,04

P12	.440** .001 52	.465** .001 52	.346* .012 52	.391** .004 52	.458** .001 52	.371** .007 52	.545** .000 52	.363** .008 52	.531** .000 52	.579** .000 52	.545** .000 52	1 52	.454** .001 52	.521** .000 52	.241 .085 52	.272 .051 52	.379** .006 52	.489** .000 52	.565** .000 52	.481** .000 52	.663** .000 52	.489** .000 52	.478** .000 52	.339* .014 52	.773** .000 52
P13	.291* .037 52	.198 .159 52	.278* .046 52	.237 .090 52	.355** .010 52	.476** .000 52	.600** .000 52	.519** .000 52	.333* .016 52	.344* .013 52	.567** .000 52	.454** .001 52	1 52	.331* .017 52	.251 .072 52	.388** .004 52	.144 .307 52	.315* .023 52	.470** .000 52	.342* .013 52	.382** .005 52	.243 .083 52	.439** .001 52	.328* .017 52	.624** .000 52
P14	.321* .020 52	.194 .169 52	.191 .175 52	.383** .005 52	.450** .001 52	.172 .224 52	.339* .014 52	.361** .009 52	.620** .000 52	.614** .000 52	.149 .290 52	.521** .000 52	.331* .017 52	1 52	.306* .028 52	.277* .047 52	.321* .020 52	.223 .111 52	.260 .063 52	.461** .001 52	.377** .006 52	.207 .141 52	.279* .046 52	.284* .042 52	.587** .000 52
P15	.367** .008 52	.103 .469 52	.302* .030 52	.431** .001 52	.491** .000 52	.244 .081 52	.014 .920 52	.173 .220 52	.413** .002 52	.367** .007 52	-.051 .720 52	.241 .085 52	.251 .072 52	.306* .028 52	1 52	.525** .000 52	-.042 .770 52	.222 .113 52	.349* .011 52	.482** .000 52	.197 .162 52	.193 .170 52	.138 .329 52	.454** .001 52	.498** .000 52
P16	.318* .022 52	.134 .344 52	.069 .627 52	.112 .429 52	.548** .000 52	.399** .003 52	.460** .001 52	.344* .012 52	.292* .036 52	.496** .000 52	.253 .070 52	.272 .051 52	.388** .004 52	.277* .047 52	.525** .000 52	1 52	.299* .031 52	.382** .005 52	.213 .129 52	.308* .026 52	.439** .001 52	.062 .661 52	.157 .266 52	.480** .000 52	.562** .000 52
P17	.247 .077 52	.199 .158 52	.022 .875 52	.096 .498 52	.247 .078 52	.141 .319 52	.372** .007 52	.091 .522 52	.342* .013 52	.405** .003 52	.421** .002 52	.379** .006 52	.144 .307 52	.321* .020 52	-.042 .770 52	.299* .031 52	1 52	.391** .004 52	.235 .094 52	.072 .611 52	.368** .007 52	.133 .349 52	.260 .063 52	.104 .461 52	.425** .002 52

P23	.306*	.268	.097	.277*	.209	.472**	.323*	.503**	.370**	.276*	.402**	.478**	.439**	.279*	.138	.157	.260	.310*	.684**	.434**	.577**	.655**	1	.483**	.641**
	.028	.054	.492	.047	.136	.000	.020	.000	.007	.048	.003	.000	.001	.046	.329	.266	.063	.025	.000	.001	.000	.000		.000	.000
	52	52	52	52	52	52	52	52	52	52	52	52	52	52	52	52	52	52	52	52	52	52	52	52	52
P24	.343*	.124	.156	.312*	.471**	.376**	.154	.510**	.371**	.499**	.176	.339*	.328*	.284*	.454**	.480**	.104	.281*	.349*	.571**	.416**	.310*	.483**	1	.604**
	.013	.381	.270	.024	.000	.006	.275	.000	.007	.000	.212	.014	.017	.042	.001	.000	.461	.044	.011	.000	.002	.025	.000		.000
	52	52	52	52	52	52	52	52	52	52	52	52	52	52	52	52	52	52	52	52	52	52	52	52	52
SK OR	.652**	.559**	.408**	.560**	.713**	.568**	.638**	.634**	.596**	.677**	.571**	.773**	.624**	.587**	.498**	.562**	.425**	.626**	.712**	.721**	.727**	.604**	.641**	.604**	1
	.000	.000	.003	.000	.000	.000	.000	.000	.000	.000	.000	.000	.000	.000	.000	.000	.002	.000	.000	.000	.000	.000	.000	.000	
	52	52	52	52	52	52	52	52	52	52	52	52	52	52	52	52	52	52	52	52	52	52	52	52	52

** . Correlation is significant at the 0.01 level (2-tailed).

* . Correlation is significant at the 0.05 level (2-tailed).



Hasil Uji Reliabilitas Variabel Severity

	Scale Mean if Item Deleted	Scale Variance if Item Deleted	Corrected Item-Total Correlation	Cronbach's Alpha if Item Deleted
P1	141.60	983.108	.617	.923
P2	141.79	990.288	.515	.924
P3	142.02	1010.215	.355	.926
P4	141.23	975.828	.505	.924
P5	140.52	956.804	.676	.921
P6	141.67	989.362	.524	.924
P7	141.10	961.030	.589	.923
P8	140.88	973.202	.591	.923
P9	141.29	980.445	.551	.923
P10	141.31	973.668	.641	.922
P11	141.62	1002.359	.536	.924
P12	141.67	955.362	.744	.920
P13	141.37	980.158	.584	.923
P14	141.37	985.099	.544	.924
P15	141.40	984.677	.438	.926
P16	141.42	979.112	.510	.924
P17	141.56	996.957	.360	.927
P18	142.04	962.430	.576	.923
P19	142.10	943.265	.669	.921
P20	141.40	941.187	.678	.921
P21	141.48	962.333	.694	.921
P22	141.62	970.084	.554	.923
P23	141.94	971.310	.598	.923
P24	141.21	986.601	.564	.923

Lampiran 4 Hasil Uji Validitas Variabel *Occurance*

Correlations

[illegible]

P18	.256 .067 52	.184 .191 52	.258 .065 52	.349* .011 52	.416** .002 52	.316* .023 52	.451** .001 52	.383** .005 52	.268 .054 52	.374** .006 52	.686** .000 52	.483** .000 52	.611** .000 52	.312* .024 52	.329* .017 52	.512** .000 52	.486** .000 52	1 .001 52	.457** .000 52	.528** .000 52	.661** .000 52	.393** .004 52	.491** .000 52	.426** .002 52	.662** .000 52
P19	.357** .009 52	.395** .004 52	.297* .032 52	.344* .012 52	.534** .000 52	.411** .002 52	.343* .013 52	.454** .001 52	.428** .002 52	.279* .045 52	.390** .004 52	.461** .001 52	.439** .001 52	.515** .000 52	.557** .000 52	.434** .001 52	.380** .005 52	.457** .001 52	1 .000 52	.536** .000 52	.480** .000 52	.600** .000 52	.676** .000 52	.672** .000 52	.719** .000 52
P20	.160 .256 52	.311* .025 52	.303* .029 52	.527** .000 52	.591** .000 52	.490** .000 52	.383** .005 52	.520** .000 52	.350* .011 52	.058 .685 52	.531** .000 52	.473** .000 52	.637** .000 52	.584** .000 52	.660** .000 52	.486** .000 52	.391** .004 52	.528** .000 52	.536** .000 52	1 .000 52	.689** .000 52	.610** .000 52	.730** .000 52	.489** .000 52	.762** .000 52
P21	.241 .085 52	.237 .091 52	.205 .146 52	.464** .001 52	.543** .000 52	.499** .000 52	.563** .000 52	.500** .000 52	.374** .006 52	.267 .056 52	.653** .000 52	.540** .000 52	.675** .000 52	.515** .000 52	.345* .012 52	.500** .000 52	.515** .000 52	.661** .000 52	.480** .000 52	.689** .000 52	1 .000 52	.544** .000 52	.724** .000 52	.546** .000 52	.769** .000 52
P22	.210 .135 52	.511** .000 52	.108 .446 52	.239 .088 52	.419** .002 52	.324* .019 52	.114 .422 52	.447** .001 52	.465** .001 52	.283* .042 52	.333* .016 52	.412** .002 52	.360** .009 52	.406** .003 52	.474** .000 52	.371** .007 52	.181 .199 52	.393** .004 52	.600** .000 52	.610** .000 52	.544** .000 52	1 .000 52	.757** .000 52	.613** .000 52	.640** .000 52
P23	.228 .104 52	.306* .027 52	.232 .098 52	.406** .003 52	.591** .000 52	.529** .000 52	.337* .015 52	.573** .000 52	.519** .000 52	.238 .089 52	.498** .000 52	.426** .002 52	.566** .000 52	.551** .000 52	.529** .000 52	.430** .001 52	.458** .001 52	.491** .000 52	.676** .000 52	.730** .000 52	.724** .000 52	.757** .000 52	1 .000 52	.649** .000 52	.784** .000 52

P24	.474**	.382**	.320*	.424**	.605**	.516**	.302*	.617**	.528**	.511**	.486**	.406**	.396**	.438**	.609**	.480**	.345*	.426**	.672**	.489**	.546**	.613**	.649**	1	.762**
	.000	.005	.021	.002	.000	.000	.030	.000	.000	.000	.000	.003	.004	.001	.000	.000	.012	.002	.000	.000	.000	.000	.000	.000	
	52	52	52	52	52	52	52	52	52	52	52	52	52	52	52	52	52	52	52	52	52	52	52	52	
SK OR	.489**	.516**	.492**	.673**	.786**	.635**	.653**	.749**	.617**	.505**	.682**	.689**	.749**	.686**	.739**	.669**	.618**	.662**	.719**	.762**	.769**	.640**	.784**	.762**	1
	.000	.000	.000	.000	.000	.000	.000	.000	.000	.000	.000	.000	.000	.000	.000	.000	.000	.000	.000	.000	.000	.000	.000	.000	
	52	52	52	52	52	52	52	52	52	52	52	52	52	52	52	52	52	52	52	52	52	52	52	52	

*. Correlation is significant at the 0.05 level (2-tailed).

**. Correlation is significant at the 0.01 level (2-tailed).



Hasil Uji Reliabilitas Variabel *Occurance*

Item-Total Statistics					
	Scale Mean if Item Deleted	Scale Variance if Item Deleted	Corrected Item- Total Correlation	Squared Multiple Correlation	Cronbach's Alpha if Item Deleted
P1	126.19	1307.374	.442	.627	.947
P2	126.83	1305.048	.473	.739	.946
P3	126.56	1320.369	.455	.648	.946
P4	125.96	1277.097	.639	.709	.944
P5	126.10	1257.736	.761	.737	.943
P6	126.15	1279.309	.596	.726	.945
P7	125.58	1272.170	.613	.786	.945
P8	126.00	1243.137	.716	.763	.943
P9	126.71	1296.248	.583	.630	.945
P10	126.60	1309.853	.462	.799	.946
P11	125.77	1286.495	.652	.797	.944
P12	126.19	1272.747	.656	.627	.944
P13	125.54	1271.155	.724	.808	.943
P14	125.92	1268.896	.650	.692	.944
P15	126.67	1240.617	.703	.794	.943
P16	126.77	1257.593	.626	.743	.945
P17	126.29	1271.856	.573	.716	.945
P18	126.94	1273.153	.625	.750	.944
P19	126.63	1251.531	.683	.674	.944
P20	126.52	1234.098	.728	.823	.943
P21	126.56	1252.801	.741	.828	.943
P22	126.62	1278.947	.602	.849	.945
P23	126.44	1238.291	.755	.861	.943
P24	126.48	1260.372	.735	.753	.943

Lampiran 5 Hasil Uji Validitas Variabel *Detection*

Correlations

[illegible]

P7	.379** .006 52	.331* .017 52	.571** .000 52	.454** .001 52	.591** .000 52	.390** .004 52	1 .000 52	.643** .000 52	.486** .000 52	.503** .000 52	.418** .002 52	.597** .000 52	.747** .000 52	.573** .000 52	.541** .000 52	.311* .025 52	.402** .003 52	.501** .000 52	.385** .005 52	.549** .000 52	.588** .000 52	.442** .001 52	.205 .146 52	.222 .113 52	.778** .000 52
P8	.110 .439 52	.152 .283 52	.300* .031 52	.207 .141 52	.452** .001 52	.228 .104 52	.643** .000 52	1 .000 52	.330* .017 52	.363** .008 52	.401** .003 52	.506** .000 52	.665** .000 52	.499** .000 52	.416** .002 52	.172 .222 52	.375** .006 52	.468** .000 52	.333* .016 52	.411** .002 52	.395** .004 52	.331* .017 52	.260 .063 52	.253 .070 52	.618** .000 52
P9	.474** .000 52	.349* .011 52	.299* .031 52	.333* .016 52	.533** .000 52	.485** .000 52	.486** .000 52	.330* .017 52	1 .000 52	.752** .000 52	.513** .000 52	.537** .000 52	.484** .000 52	.338* .014 52	.556** .000 52	.199 .157 52	.511** .000 52	.569** .000 52	.138 .330 52	.404** .003 52	.418** .002 52	.282* .043 52	-.085 .551 52	.225 .109 52	.666** .000 52
P10	.454** .001 52	.341* .014 52	.406** .003 52	.436** .001 52	.507** .000 52	.533** .000 52	.503** .000 52	.363** .008 52	.752** .000 52	1 .000 52	.632** .000 52	.613** .000 52	.429** .002 52	.430** .001 52	.592** .000 52	.306* .028 52	.642** .000 52	.556** .000 52	.246 .079 52	.450** .001 52	.523** .000 52	.314* .024 52	.007 .960 52	.454** .001 52	.752** .000 52
P11	.215 .127 52	.319* .021 52	.353* .010 52	.364** .008 52	.400** .003 52	.353* .010 52	.418** .002 52	.401** .003 52	.513** .000 52	.632** .000 52	1 .000 52	.707** .000 52	.584** .000 52	.388** .005 52	.377** .006 52	.262 .061 52	.511** .000 52	.411** .003 52	.337* .014 52	.384** .005 52	.499** .000 52	.300* .031 52	.211 .133 52	.382** .005 52	.672** .000 52
P12	.253 .071 52	.342* .013 52	.411** .002 52	.393** .004 52	.443** .001 52	.522** .000 52	.597** .000 52	.506** .000 52	.537** .000 52	.613** .000 52	.707** .000 52	1 .000 52	.624** .000 52	.495** .000 52	.477** .000 52	.413** .002 52	.480** .000 52	.491** .000 52	.452** .001 52	.424** .002 52	.595** .000 52	.258 .064 52	.250 .073 52	.344* .013 52	.762** .000 52
P13	.405** .003 52	.444** .001 52	.554** .000 52	.425** .002 52	.504** .000 52	.513** .000 52	.747** .000 52	.665** .000 52	.484** .000 52	.429** .002 52	.584** .000 52	.624** .000 52	1 .003 52	.401** .007 52	.371** .124 52	.216 .014 52	.338* .014 52	.559** .000 52	.352* .010 52	.525** .000 52	.565** .000 52	.455** .001 52	.234 .095 52	.222 .114 52	.756** .000 52

P14	.092	.257	.349 [*]	.242	.475 ^{**}	.275 [*]	.573 ^{**}	.499 ^{**}	.338 [*]	.430 ^{**}	.388 ^{**}	.495 ^{**}	.401 ^{**}	1	.412 ^{**}	.493 ^{**}	.436 ^{**}	.431 ^{**}	.614 ^{**}	.405 ^{**}	.352 [*]	.215	.242	.490 ^{**}	.655 ^{**}
	.515	.066	.011	.084	.000	.048	.000	.000	.014	.001	.005	.000	.003		.002	.000	.001	.001	.000	.003	.011	.125	.084	.000	.000
	52	52	52	52	52	52	52	52	52	52	52	52	52	52	52	52	52	52	52	52	52	52	52	52	52
P15	.367 ^{**}	.137	.306 [*]	.173	.391 ^{**}	.205	.541 ^{**}	.416 ^{**}	.556 ^{**}	.592 ^{**}	.377 ^{**}	.477 ^{**}	.371 ^{**}	.412 ^{**}	1	.303 [*]	.575 ^{**}	.486 ^{**}	.197	.365 ^{**}	.502 ^{**}	.259	.048	.282 [*]	.630 ^{**}
	.007	.333	.027	.220	.004	.144	.000	.002	.000	.000	.006	.000	.007	.002		.029	.000	.000	.162	.008	.000	.064	.735	.043	.000
	52	52	52	52	52	52	52	52	52	52	52	52	52	52	52	52	52	52	52	52	52	52	52	52	52
P16	.138	.396 ^{**}	.403 ^{**}	.091	.290 [*]	.026	.311 [*]	.172	.199	.306 [*]	.262	.413 ^{**}	.216	.493 ^{**}	.303 [*]	1	.337 [*]	.532 ^{**}	.576 ^{**}	.148	.328 [*]	-.071	.297 [*]	.448 ^{**}	.506 ^{**}
	.331	.004	.003	.520	.037	.856	.025	.222	.157	.028	.061	.002	.124	.000	.029		.015	.000	.000	.294	.017	.618	.033	.001	.000
	52	52	52	52	52	52	52	52	52	52	52	52	52	52	52	52	52	52	52	52	52	52	52	52	52
P17	.418 ^{**}	.309 [*]	.264	.267	.389 ^{**}	.248	.402 ^{**}	.375 ^{**}	.511 ^{**}	.642 ^{**}	.511 ^{**}	.480 ^{**}	.338 [*]	.436 ^{**}	.575 ^{**}	.337 [*]	1	.491 ^{**}	.234	.254	.437 ^{**}	.175	.058	.288 [*]	.627 ^{**}
	.002	.026	.059	.055	.004	.076	.003	.006	.000	.000	.000	.000	.014	.001	.000	.015		.000	.094	.069	.001	.216	.683	.038	.000
	52	52	52	52	52	52	52	52	52	52	52	52	52	52	52	52	52	52	52	52	52	52	52	52	52
P18	.384 ^{**}	.533 ^{**}	.362 ^{**}	.183	.291 [*]	.281 [*]	.501 ^{**}	.468 ^{**}	.569 ^{**}	.556 ^{**}	.411 ^{**}	.491 ^{**}	.559 ^{**}	.431 ^{**}	.486 ^{**}	.532 ^{**}	.491 ^{**}	1	.434 ^{**}	.450 ^{**}	.566 ^{**}	.251	.257	.509 ^{**}	.731 ^{**}
	.005	.000	.008	.194	.036	.044	.000	.000	.000	.000	.003	.000	.000	.001	.000	.000	.000		.001	.001	.000	.072	.065	.000	.000
	52	52	52	52	52	52	52	52	52	52	52	52	52	52	52	52	52	52	52	52	52	52	52	52	52
P19	.185	.568 ^{**}	.333 [*]	.130	.486 ^{**}	.126	.385 ^{**}	.333 [*]	.138	.246	.337 [*]	.452 ^{**}	.352 [*]	.614 ^{**}	.197	.576 ^{**}	.234	.434 ^{**}	1	.488 ^{**}	.248	.377 ^{**}	.617 ^{**}	.641 ^{**}	.627 ^{**}
	.190	.000	.016	.357	.000	.373	.005	.016	.330	.079	.014	.001	.010	.000	.162	.000	.094	.001		.000	.076	.006	.000	.000	.000
	52	52	52	52	52	52	52	52	52	52	52	52	52	52	52	52	52	52	52	52	52	52	52	52	52
P20	.441 ^{**}	.379 ^{**}	.384 ^{**}	.253	.497 ^{**}	.457 ^{**}	.549 ^{**}	.411 ^{**}	.404 ^{**}	.450 ^{**}	.384 ^{**}	.424 ^{**}	.525 ^{**}	.405 ^{**}	.365 ^{**}	.148	.254	.450 ^{**}	.488 ^{**}	1	.534 ^{**}	.650 ^{**}	.470 ^{**}	.572 ^{**}	.716 ^{**}
	.001	.006	.005	.070	.000	.001	.000	.002	.003	.001	.005	.002	.000	.003	.008	.294	.069	.001	.000		.000	.000	.000	.000	.000
	52	52	52	52	52	52	52	52	52	52	52	52	52	52	52	52	52	52	52	52	52	52	52	52	52

P21	.352*	.193	.221	.225	.155	.426**	.588**	.395**	.418**	.523**	.499**	.595**	.565**	.352*	.502**	.328*	.437**	.566**	.248	.534**	1	.533**	.342*	.330*	.686**
	.010	.171	.116	.109	.272	.002	.000	.004	.002	.000	.000	.000	.000	.011	.000	.017	.001	.000	.076	.000		.000	.013	.017	.000
	52	52	52	52	52	52	52	52	52	52	52	52	52	52	52	52	52	52	52	52	52	52	52	52	52
P22	.463**	.369**	.145	.080	.398**	.477**	.442**	.331*	.282*	.314*	.300*	.258	.455**	.215	.259	-.071	.175	.251	.377**	.650**	.533**	1	.408**	.442**	.562**
	.001	.007	.307	.575	.003	.000	.001	.017	.043	.024	.031	.064	.001	.125	.064	.618	.216	.072	.006	.000	.000		.003	.001	.000
	52	52	52	52	52	52	52	52	52	52	52	52	52	52	52	52	52	52	52	52	52	52	52	52	52
P23	.096	.296*	.023	.041	.224	-.050	.205	.260	-.085	.007	.211	.250	.234	.242	.048	.297*	.058	.257	.617**	.470**	.342*	.408**	1	.509**	.398**
	.497	.033	.874	.774	.110	.726	.146	.063	.551	.960	.133	.073	.095	.084	.735	.033	.683	.065	.000	.000	.013	.003		.000	.004
	52	52	52	52	52	52	52	52	52	52	52	52	52	52	52	52	52	52	52	52	52	52	52	52	52
P24	.290*	.512**	.293*	.119	.472**	.250	.222	.253	.225	.454**	.382**	.344*	.222	.490**	.282*	.448**	.288*	.509**	.641**	.572**	.330*	.442**	.509**	1	.626**
	.037	.000	.035	.399	.000	.073	.113	.070	.109	.001	.005	.013	.114	.000	.043	.001	.038	.000	.000	.000	.017	.001	.000		.000
	52	52	52	52	52	52	52	52	52	52	52	52	52	52	52	52	52	52	52	52	52	52	52	52	52
SKO R	.567**	.614**	.593**	.437**	.704**	.562**	.778**	.618**	.666**	.752**	.672**	.762**	.756**	.655**	.630**	.506**	.627**	.731**	.627**	.716**	.686**	.562**	.398**	.626**	1
	.000	.000	.000	.001	.000	.000	.000	.000	.000	.000	.000	.000	.000	.000	.000	.000	.000	.000	.000	.000	.000	.004	.000		
	52	52	52	52	52	52	52	52	52	52	52	52	52	52	52	52	52	52	52	52	52	52	52	52	52

** . Correlation is significant at the 0.01 level (2-tailed).

* . Correlation is significant at the 0.05 level (2-tailed).



Hasil Uji Reliabilitas Variabel *Detection*

Item-Total Statistics				
	Scale Mean if Item Deleted	Scale Variance if Item Deleted	Corrected Item-Total Correlation	Cronbach's Alpha if Item Deleted
P1	114.46	1224.763	.530	.934
P2	114.19	1216.825	.579	.933
P3	114.40	1213.579	.554	.933
P4	114.92	1254.229	.402	.935
P5	114.90	1191.618	.671	.932
P6	114.67	1219.087	.521	.934
P7	114.35	1151.094	.745	.930
P8	114.27	1194.710	.573	.933
P9	114.25	1177.564	.622	.932
P10	114.12	1176.535	.721	.931
P11	114.21	1203.307	.639	.932
P12	114.48	1175.470	.733	.931
P13	114.46	1179.587	.727	.931
P14	114.10	1204.089	.620	.932
P15	114.27	1176.161	.578	.933
P16	113.65	1215.015	.453	.935
P17	113.88	1180.418	.577	.933
P18	114.27	1166.279	.694	.931
P19	114.25	1181.368	.577	.933
P20	114.90	1173.893	.678	.931
P21	114.31	1187.002	.649	.932
P22	114.33	1205.518	.512	.934
P23	113.63	1234.315	.338	.936
P24	114.35	1203.211	.586	.933

Lampiran 6

KUISIONER PERANCANGAN MITIGASI RISIKO
STUDI MENGENAI MANAJEMEN RISIKO BISNIS INVESTASI PROPERTI
BERDASARKAN PERSPEKTIF PENGEMBANG DENGAN MENGGUNAKAN
METODE *FAILURE MODE EFFECT ANALYSIS (FMEA)* DAN METODE
ANALYTICAL HIERARCHY PROCESS (AHP)

Saya mahasiswa Universitas Atma Jaya Yogyakarta, Program Studi Magister Teknik Sipil.

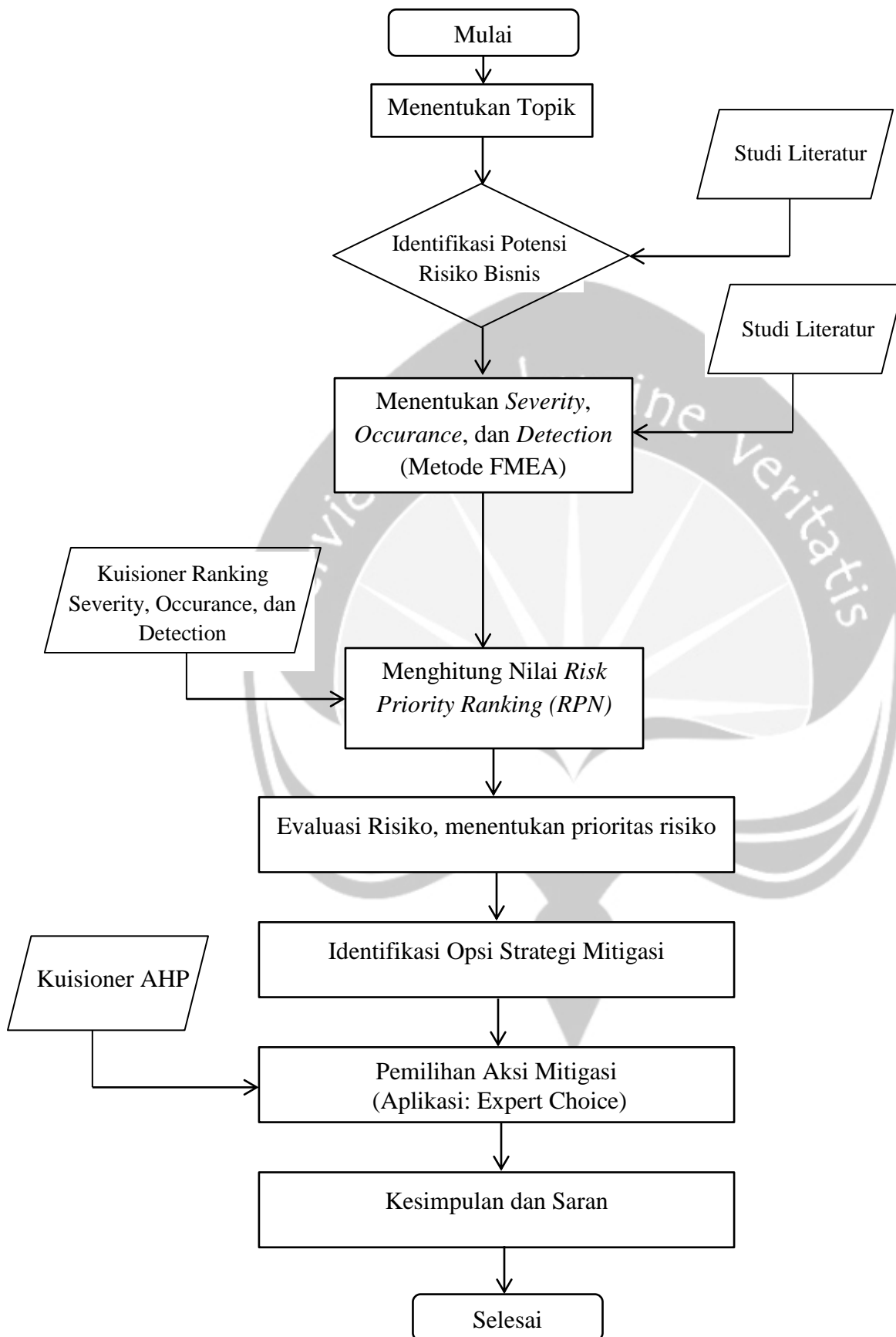
Nama : Ignasius Komala, S.T

No HP : 087887020503 (Jika ada yang kurang jelas tentang kuisisioner ini)

Pada saat ini sedang melakukan penelitian mengenai Manajemen Risiko Bisnis Properti Berdasarkan Perspektif Pengembang. Berikut poin – poin penting mengenai kuisisioner ini:

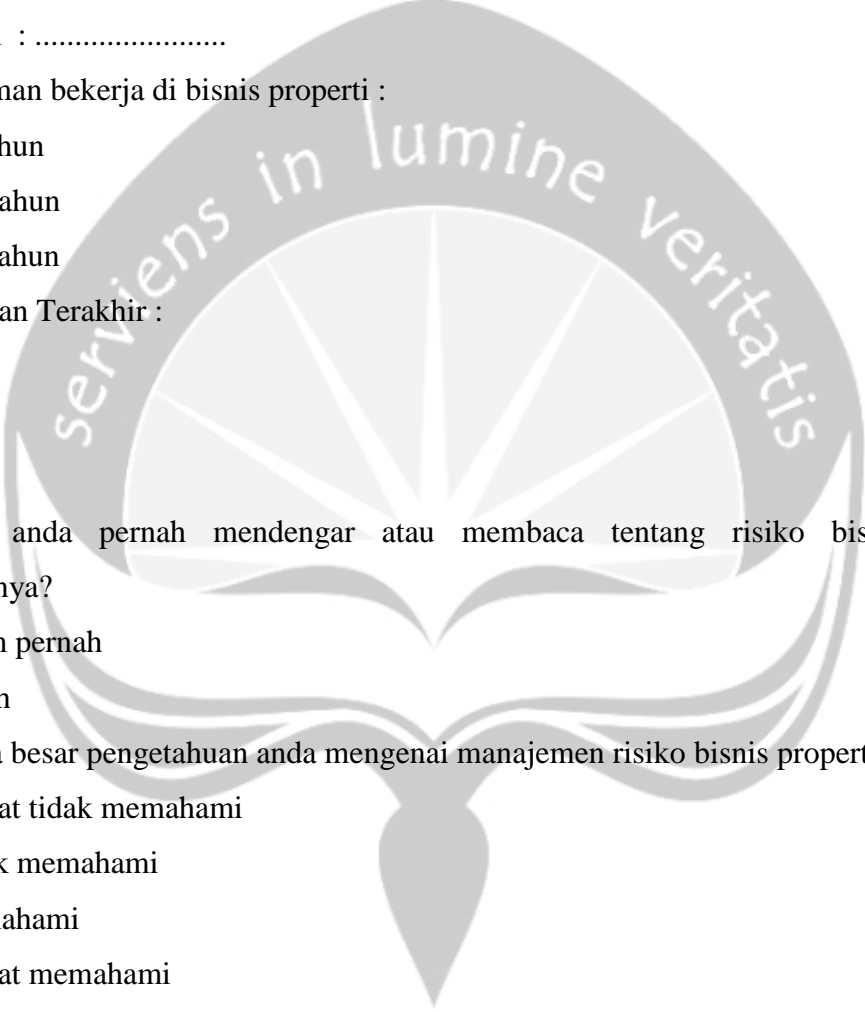
- a. Maksud penelitian ini adalah mendapatkan persepsi atau penilaian expert yang sifatnya subyektif, sehingga jawaban responden dibuat berdasarkan persepsi responden atau expert mengenai strategi mitigasi atas prioritas faktor risiko.
- b. Kegunaan penilaian ini adalah untuk penyusunan thesis, guna melengkapi salah satu syarat penyelesaian pendidikan pada prodi Magister Teknik Sipil, Universitas Atma Jaya Yogyakarta.
- c. Mengingat pentingnya masukan dari Bapak/Ibu, maka saya mohon agar Bapak/Ibu dapat memberikan penilaian dalam kuisisioner ini. Saya menyadari sepenuhnya bahwa tanpa bantuan Bapak/Ibu, maka penulisan thesis ini tidak dapat terwujud.
- d. Karena sifatnya penelitian akademik, maka segala masukan yang Bapak/Ibu berikan akan dijamin kerahasiannya. Penelitian ini saya lakukan dalam rangka untuk memenuhi Tugas Akhir / Tesis.

Atas partisipasinya dalam memberikan informasi, saya mengucapkan terima kasih.

Diagram Alir Penelitian

Informasi Data Responden

Bapak/Ibu/Saudara mohon memberi tanda **(x)** pada pilihan jawaban di bawah ini :

1. Jabatan saat ini :
 - a. Direktur
 - b. *Manager Marketing*
 - c. *Manager Engineering*
 - d. AkademisiLain-lain :
 2. Pengalaman bekerja di bisnis properti :
 - a. 1-5 tahun
 - b. 6-10 tahun
 - c. > 10 tahun
 3. Pendidikan Terakhir :
 - a. S1
 - b. S2
 - c. S3
 4. Apakah anda pernah mendengar atau membaca tentang risiko bisnis properti sebelumnya?
 - a. Belum pernah
 - b. Pernah
 5. Seberapa besar pengetahuan anda mengenai manajemen risiko bisnis properti ?
 - a. Sangat tidak memahami
 - b. Tidak memahami
 - c. Memahami
 - d. Sangat memahami
- 

Kuisiener Strategi Mitigasi Risiko

Bapak/Ibu/Saudara mohon memberi tanda (x) pada salah satu pilihan dibawah ini sesuai dengan persepsi atau pengalaman Bapak/Ibu. Kuisiener ini dibuat untuk merancang suatu strategi meminimalisir risiko yang terjadi pada bisnis properti. Karena gunanya untuk membuat suatu rancangan strategi, alangkah senangnya jika Bapak/Ibu dapat memberikan sebuah masukan atau catatan untuk rancangan strategi mitigasi risiko ini.

No	Faktor Risiko	Strategi Mitigasi	Setuju	Tidak Setuju
1	Nama besar dan reputasi pengembang menjadi bahan pertimbangan konsumen (A)	Mentransfer risiko dengan menjaring agen - agen dari berbagai perusahaan agen properti yang sudah sangat berpengalaman dan familiar bagi konsumen properti, kedalam satu komunitas untuk memaksimalkan penjualan		
		Mengurangi kemungkinan risiko dengan cara menampilkan <i>USP (Unit Selling Point)</i> , dimana pengembang terus menerus menampilkan kekuatan - kekuatannya pada setiap kesempatan promosi sehingga <i>brand image</i> tertanam dibenak konsumen		
		Ikut aktif dalam kegiatan <i>event</i> yang berguna membangun <i>brand equity</i>		
		Strategi mitigasi lainnya:		
2	Komplain konsumen akibat terlambat penyerahan lapangan (serah kunci) (B)	Merencanakan strategi percepatan proyek dengan metode <i>Risk Management</i> yang di dalamnya terdiri <i>risk response</i> dan monitoring pekerjaan		
		Mengendalikan risiko dengan mengawasi dan mengontrol pekerjaan yang berada di jalur kritis		
		Memperketat kontrak kerjasama dengan penyedia jasa yang berisikan denda atau wanprestasi jika melebihi waktu penyelesaian yang ditentukan		
		Strategi mitigasi lainnya:		
3	Jaminan mutu produk yang ditawarkan (C)	Melakukan pengendalian risiko dengan menambahkan Unit Pengendalian Mutu (UPM) dalam organisasi struktur perusahaan, yang memiliki tugas untuk menilai dan mengevaluasi secara terus menerus pemenuhan mutu pekerjaan yang diisyaratkan		
		Mengambil tindakan untuk mentransfer risiko dengan cara menerapkan <i>Total Quality Management</i> pada organisasi perusahaan, atau memilih penyedia jasa yang telah menerapkan Sistem Manajemen Mutu (SMM) yang telah diakui di Indonesia		

		Retensi pekerjaan dikontrak diperpanjang dari biasanya, sehingga komplain konsumen dapat dipertanggung jawabkan kontraktor		
		<i>Strategi mitigasi lainnya:</i>		
4	Perang harga jual atau sewa properti disekitar lokasi (D)	Mengurangi kemungkinan risiko dengan meningkatkan fasilitas - fasilitas dan fitur produk, tetapi tidak menyebabkan naiknya harga secara signifikan sehingga menjadi daya tarik oleh konsumen		
		Menetapkan kebijakan harga berbasis persaingan, yaitu <i>loss leader pricing</i> (harga rendah) dengan tujuan menarik konsumen		
		Memberikan penawaran menarik berupa hadiah tambahan yang didapatkan konsumen pada saat membeli produk yang dipasarkan		
		<i>Strategi mitigasi lainnya:</i>		
5	Prediksi permintaan pasar terhadap jenis properti disekitar lokasi yang tidak tepat (E)	Mengendalikan risiko dengan melakukan perencanaan dan peramalan permintaan (<i>demand forecasting</i>)		
		Merencanakan perangkat alat pemasaran taktis (<i>Marketing Mix</i>), yang dapat dikendalikan dan dipadukan oleh perusahaan untuk menghasilkan respon yang diinginkan sasaran pasar		
		Melakukan survei pasar produk untuk mendapatkan analisis deskriptif mengenai luas pasar, potensi pasar, dan persaingan.		
		<i>Strategi mitigasi lainnya:</i>		

Lampiran 7 Rekap dan Hasil Penilaian Rancangan Strategi Mitigasi

Responden	Kode					Saran lainnya
	A	B	C	D	E	
Manager Marketing	Tidak setuju strategi (A1)	Setuju	Tidak setuju strategi (C3)	Tidak setuju strategi (D.2)	Setuju	a. Koordinasi antar lini yang terkait didalam organisasi developer dan kontraktor (Risiko B)
						b. Memberikan kemudahan pembiayaan (Risiko D)
						c. Mempelajari atau melakukan survei dari berbagai data BPS untuk permintaan properti di wilayah bersangkutan (Risiko E)
Manager Engineering	Setuju	Setuju	Tidak setuju strategi (C3)	Tidak setuju strategi (D2)	Setuju	
Quality Control Specialist	Setuju	Setuju	Setuju	Setuju	Setuju	a. Menetapkan spesifikasi mutu material yang berkualitas (Risiko C)
						b. Memberikan fasilitas infrastruktur jalan yang baik, dan strategis (Risiko D)
Direktur	Setuju	Setuju	Tidak setuju strategi (C3)	Tidak setuju strategi (D2)	Setuju	
Manager Marketing	Setuju	Setuju	Setuju	Tidak setuju strategi (D2)	Setuju	
Akademisi	Setuju	Setuju	Tidak setuju strategi (C3)	Tidak setuju strategi (D2)	Setuju	

Lampiran 8

KUISIONER PRIORITAS MITIGASI RISIKO BISNIS INVESTASI PROPERTI BERDASARKAN PERSPEKTIF PENGEMBANG DENGAN MENGGUNAKAN METODE *ANALYTICAL HIERARCHY PROCESS (AHP)*

Saya mahasiswa Universitas Atma Jaya Yogyakarta, Program Studi Magister Teknik Sipil.

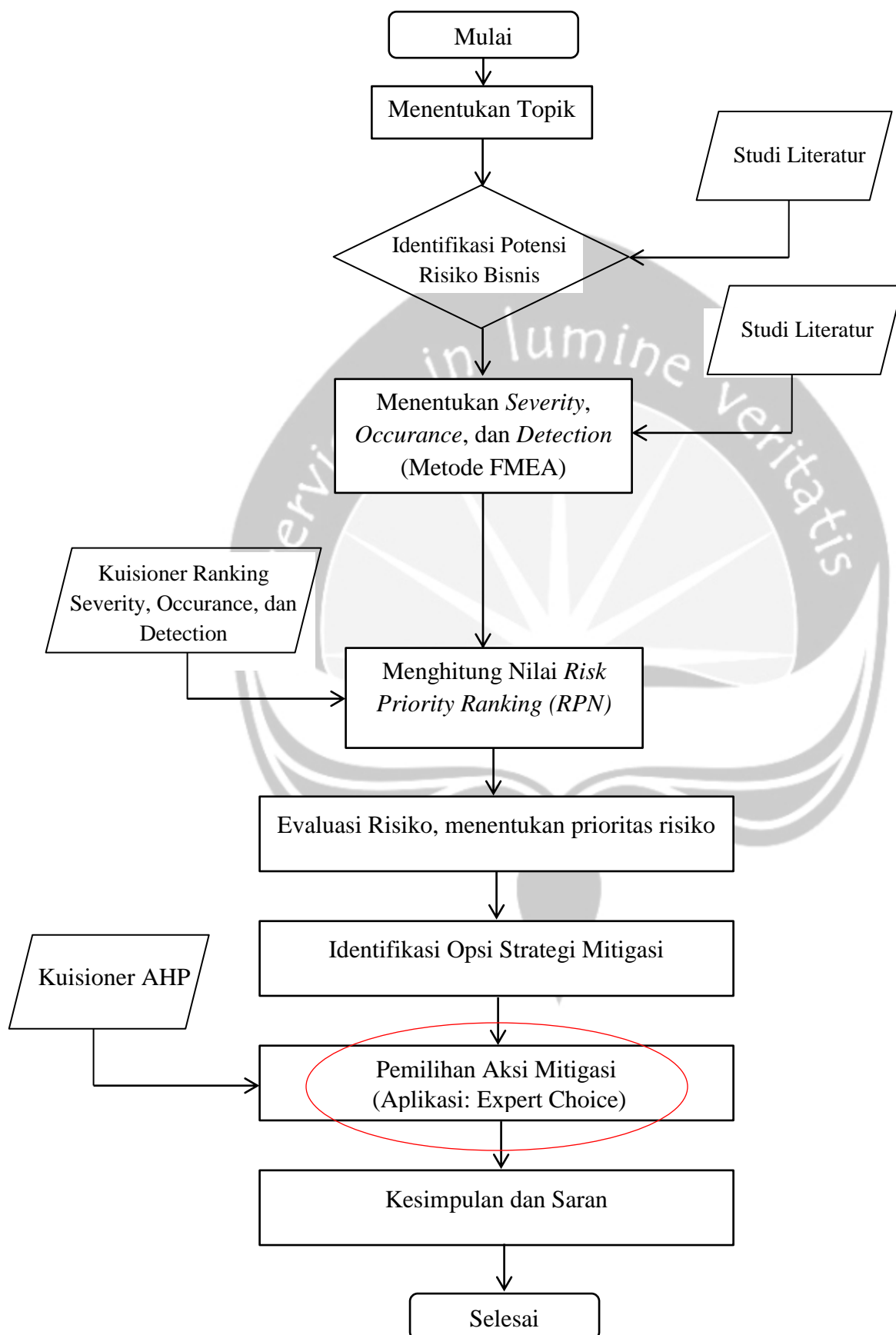
Nama : Ignasius Komala, S.T

No HP : 087887020503 (Jika ada yang kurang jelas tentang kuisisioner ini)

Kuisisioner ini ditujukan untuk memilih prioritas mitigasi risiko dalam rangka penelitian “Manajemen Risiko Bisnis Properti Berdasarkan Perspektif Pengembang”. Kuisisioner AHP ini merupakan lanjutan dari hasil menentukan rancangan mitigasi risiko dari studi literature dan pendapat beberapa praktisi dan akademisi untuk menilai rancangan mitigasi yang digunakan. Berikut poin – poin penting mengenai kuisisioner ini:

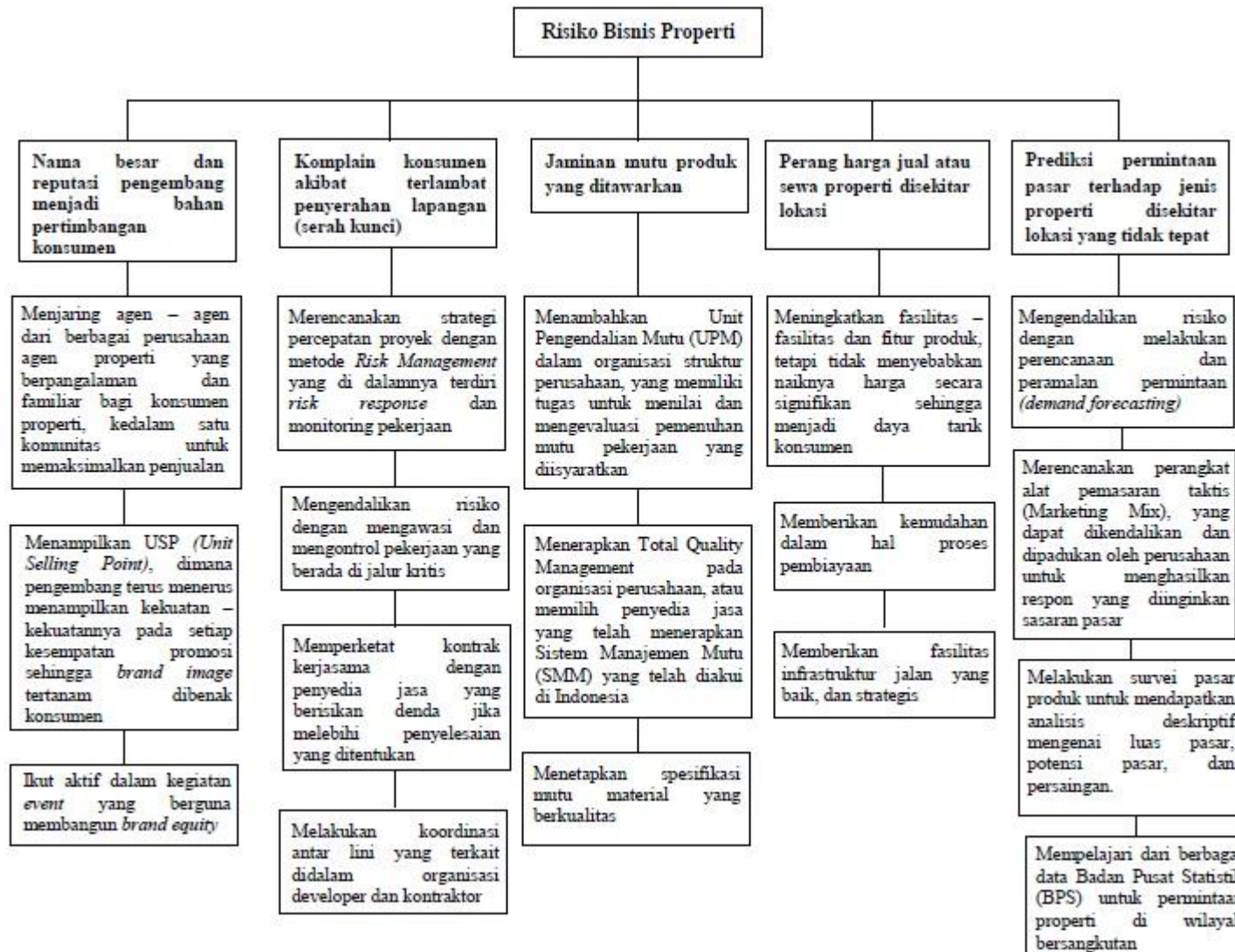
- a. Kegunaan penilaian ini adalah untuk penyusunan thesis, guna melengkapi salah satu syarat penyelesaian pendidikan pada prodi Magister Teknik Sipil, Universitas Atma Jaya Yogyakarta.
- b. Mengingat pentingnya masukan dari Bapak/Ibu, maka saya mohon agar Bapak/Ibu dapat memberikan penilaian dalam kuisisioner ini. Saya menyadari sepenuhnya bahwa tanpa bantuan Bapak/Ibu, maka penulisan thesis ini tidak dapat terwujud.
- c. Karena sifatnya penelitian akademik, maka segala masukan yang Bapak/Ibu berikan akan dijamin kerahasiannya. Penelitian ini saya lakukan dalam rangka untuk memenuhi Tugas Akhir / Tesis.

Atas partisipasinya dalam memberikan informasi, saya mengucapkan terima kasih.

Diagram Alir Penelitian

Kuisiонер Mitigasi Risiko Bisnis Properti

Kuisiонер ini menggunakan metode proses *Analytical Hierarchy Process* (Hierarki Analisis) yang menggunakan skala untuk menilai pentingnya satu unsur lainnya dalam suatu kerangka yang dipertimbangkan. Struktur hierarki yang terbentuk terdapat pada gambar 1.



Untuk memberikan penilaian terhadap kriteria dari setiap level didasarkan atas bobot prioritas atau kepentingannya, penilaian dinyatakan dalam skala 1 hingga 9 dengan menggunakan skala sebagai berikut:

Cara pengisian adalah dengan menandai SALAH SATU baris pilihan (Kriteria A atau Kriteria B) pada bagian yang menunjukkan angka (1-9) terhadap kriteria yang tidak dipilih

Contoh 1. Dari pengisian dibawah ini, skala 7 dipilih pada Kriteria A, sehingga hasilnya dibaca: Kriteria A “Sangat Jelas Lebih Penting” dari Kriteria B.

[illegible][illegible]

Contoh 2. Dari pengisian dibawah ini, skala 3 dipilih pada Kriteria D, sehingga hasilnya dibaca: Kriteria D “Sedikit Lebih Penting” dari Kriteria C.

Kriteria C vs Kriteria D

	1	2	3	4	5	6	7	8	9
Kriteria C	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
	1	2	3	4	5	6	7	8	9
Kriteria D	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>

PERTANYAAN

Berikut strategi - strategi mitigasi yang terdapat dalam Struktur Hierarki yang telah ditampilkan pada gambar 1, untuk dinilai prioritasnya dalam meminimalisir risiko bisnis properti.

1. Dari risiko di bawah ini, manakah menurut Bapak/Ibu yang lebih penting?

(tandai (x) SALAH SATU baris pilihan (Kriteria A atau Kriteria B))

A	B
Nama besar dan reputasi pengembang menjadi bahan pertimbangan konsumen	Komplain konsumen akibat terlambat penyerahan lapangan (serah kunci)

A: 1 2 3 4 5 6 7 8 9

B: 1 2 3 4 5 6 7 8 9

2. Dari risiko di bawah ini, manakah menurut Bapak/Ibu yang lebih penting?

(tandai (x) SALAH SATU baris pilihan (Kriteria A atau Kriteria B))

A	B
Nama besar dan reputasi pengembang menjadi bahan pertimbangan konsumen	Jaminan mutu produk yang ditawarkan

A: 1 2 3 4 5 6 7 8 9

B: 1 2 3 4 5 6 7 8 9

3. Dari risiko di bawah ini, manakah menurut Bapak/Ibu yang lebih penting?

(tandai (x) SALAH SATU baris pilihan (Kriteria A atau Kriteria B))

A	B
Nama besar dan reputasi pengembang menjadi bahan pertimbangan konsumen	Perang harga jual atau sewa properti disekitar lokasi

A: 1 2 3 4 5 6 7 8 9

B: 1 2 3 4 5 6 7 8 9

4. Dari risiko di bawah ini, manakah menurut Bapak/Ibu yang lebih penting?

(tandai (x) SALAH SATU baris pilihan (Kriteria A atau Kriteria B))

A	B
Nama besar dan reputasi pengembang menjadi bahan pertimbangan konsumen	Prediksi permintaan pasar terhadap jenis properti disekitar lokasi yang tidak tepat

A: 1 2 3 4 5 6 7 8 9

B: 1 2 3 4 5 6 7 8 9

5. Dari risiko di bawah ini, manakah menurut Bapak/Ibu yang lebih penting?

(tandai (x) SALAH SATU baris pilihan (Kriteria A atau Kriteria B))

A	B
Komplain konsumen akibat terlambat penyerahan lapangan (serah kunci)	Jaminan mutu produk yang ditawarkan

A: 1 2 3 4 5 6 7 8 9

B: 1 2 3 4 5 6 7 8 9

6. Dari risiko di bawah ini, manakah menurut Bapak/Ibu yang lebih penting?

(tandai (x) SALAH SATU baris pilihan (Kriteria A atau Kriteria B))

A	B
Komplain konsumen akibat terlambat penyerahan lapangan (serah kunci)	Perang harga jual atau sewa properti disekitar lokasi

A: 1 2 3 4 5 6 7 8 9

B: 1 2 3 4 5 6 7 8 9

7. Dari risiko di bawah ini, manakah menurut Bapak/Ibu yang lebih penting?

(tandai (x) SALAH SATU baris pilihan (Kriteria A atau Kriteria B))

A	B
Komplain konsumen akibat terlambat penyerahan lapangan (serah kunci)	Prediksi permintaan pasar terhadap jenis properti disekitar lokasi yang tidak tepat

A: 1 2 3 4 5 6 7 8 9

B: 1 2 3 4 5 6 7 8 9

8. Dari risiko di bawah ini, manakah menurut Bapak/Ibu yang lebih penting?

(tandai (x) SALAH SATU baris pilihan (Kriteria A atau Kriteria B))

A	B
Jaminan mutu produk yang ditawarkan	Perang harga jual atau sewa properti disekitar lokasi

A: 1 2 3 4 5 6 7 8 9

B: 1 2 3 4 5 6 7 8 9

9. Dari risiko di bawah ini, manakah menurut Bapak/Ibu yang lebih penting?

(tandai (x) SALAH SATU baris pilihan (Kriteria A atau Kriteria B))

A	B
Jaminan mutu produk yang ditawarkan	Prediksi permintaan pasar terhadap jenis properti disekitar lokasi yang tidak tepat

A: 1 2 3 4 5 6 7 8 9

B: 1 2 3 4 5 6 7 8 9

10. Dari risiko di bawah ini, manakah menurut Bapak/Ibu yang lebih penting?

(tandai (x) SALAH SATU baris pilihan (Kriteria A atau Kriteria B))

A	B
Perang harga jual atau sewa properti disekitar lokasi	Prediksi permintaan pasar terhadap jenis properti disekitar lokasi yang tidak tepat

A: 1 2 3 4 5 6 7 8 9

B: 1 2 3 4 5 6 7 8 9

11. Dari strategi di bawah ini, manakah menurut Bapak/Ibu yang lebih penting dalam meminimalisir risiko “nama besar dan reputasi pengembang menjadi bahan pertimbangan konsumen”?

(tandai (x) SALAH SATU baris pilihan (Kriteria A atau Kriteria B))

A	B
Menjaring agen – agen dari berbagai perusahaan agen properti yang berpengalaman dan familiar bagi konsumen properti, kedalam satu komunitas untuk memaksimalkan penjualan	Menampilkan USP (<i>Unit Selling Point</i>), dimana pengembang terus menerus menampilkan kekuatan – kekuatannya pada setiap kesempatan promosi sehingga <i>brand image</i> tertanam dibenak konsumen

A: 1 2 3 4 5 6 7 8 9

B: 1 2 3 4 5 6 7 8 9

12. Dari strategi di bawah ini, manakah menurut Bapak/Ibu yang lebih penting dalam meminimalisir risiko “nama besar dan reputasi pengembang menjadi bahan pertimbangan konsumen”?

(tandai (x) SALAH SATU baris pilihan (Kriteria A atau Kriteria B))

A	B
Menampilkan USP (<i>Unit Selling Point</i>), dimana pengembang terus menerus menampilkan kekuatan – kekuatannya pada setiap kesempatan promosi sehingga <i>brand image</i> tertanam dibenak konsumen	Ikut aktif dalam kegiatan <i>event</i> yang berguna membangun <i>brand equity</i>

A: 1 2 3 4 5 6 7 8 9

B: 1 2 3 4 5 6 7 8 9

13. Dari strategi di bawah ini, manakah menurut Bapak/Ibu yang lebih penting dalam meminimalisir risiko “komplain konsumen akibat terlambat penyerahan lapangan (serah kunci)”?

(tandai (x) SALAH SATU baris pilihan (Kriteria A atau Kriteria B))

A	B
Merencanakan strategi percepatan proyek dengan metode Risk Management yang di dalamnya terdiri risk response dan monitoring pekerjaan	Mengawasi dan mengontrol pekerjaan yang berada di jalur kritis

A: 1 2 3 4 5 6 7 8 9

B: 1 2 3 4 5 6 7 8 9

14. Dari strategi di bawah ini, manakah menurut Bapak/Ibu yang lebih penting dalam meminimalisir risiko “komplain konsumen akibat terlambat penyerahan lapangan (serah kunci)”?

(tandai (x) SALAH SATU baris pilihan (Kriteria A atau Kriteria B))

A	B
Merencanakan strategi percepatan proyek dengan metode Risk Management yang di dalamnya terdiri risk response dan monitoring pekerjaan	Memperketat kontrak kerjasama dengan penyedia jasa yang berisikan denda jika melebihi waktu penyelesaian yang ditentukan

A: 1 2 3 4 5 6 7 8 9

B: 1 2 3 4 5 6 7 8 9

15. Dari strategi di bawah ini, manakah menurut Bapak/Ibu yang lebih penting dalam meminimalisir risiko “komplain konsumen akibat terlambat penyerahan lapangan (serah kunci)”?

(tandai (x) SALAH SATU baris pilihan (Kriteria A atau Kriteria B))

A	B
Merencanakan strategi percepatan proyek dengan metode Risk Management yang di dalamnya terdiri risk response dan monitoring pekerjaan	Melakukan koordinasi antar lini yang terkait didalam organisasi developer dan kontraktor

A: 1 2 3 4 5 6 7 8 9

B: 1 2 3 4 5 6 7 8 9

16. Dari strategi di bawah ini, manakah menurut Bapak/Ibu yang lebih penting dalam meminimalisir risiko “komplain konsumen akibat terlambat penyerahan lapangan (serah kunci)”?

(tandai (x) SALAH SATU baris pilihan (Kriteria A atau Kriteria B))

A	B
Mengawasi dan mengontrol pekerjaan yang berada di jalur kritis	Memperketat kontrak kerjasama dengan penyedia jasa yang berisikan denda jika melebihi waktu penyelesaian yang ditentukan

A: 1 2 3 4 5 6 7 8 9

B: 1 2 3 4 5 6 7 8 9

17. Dari strategi di bawah ini, manakah menurut Bapak/Ibu yang lebih penting dalam meminimalisir risiko “komplain konsumen akibat terlambat penyerahan lapangan (serah kunci)”?

(tandai (x) SALAH SATU baris pilihan (Kriteria A atau Kriteria B))

A	B
Mengawasi dan mengontrol pekerjaan yang berada di jalur kritis	Melakukan koordinasi antar lini yang terkait didalam organisasi developer dan kontraktor

A: 1 2 3 4 5 6 7 8 9

B: 1 2 3 4 5 6 7 8 9

18. Dari strategi di bawah ini, manakah menurut Bapak/Ibu yang lebih penting dalam meminimalisir risiko “komplain konsumen akibat terlambat penyerahan lapangan (serah kunci)”?

(tandai (x) SALAH SATU baris pilihan (Kriteria A atau Kriteria B))

A	B
Memperketat kontrak kerjasama dengan penyedia jasa yang berisikan denda jika melebihi waktu penyelesaian yang ditentukan	Melakukan koordinasi antar lini yang terkait didalam organisasi developer dan kontraktor

A: 1 2 3 4 5 6 7 8 9

B: 1 2 3 4 5 6 7 8 9

19. Dari strategi di bawah ini, manakah menurut Bapak/Ibu yang lebih penting dalam meminimalisir risiko “jaminan mutu produk yang ditawarkan”?

(tandai (x) SALAH SATU baris pilihan (Kriteria A atau Kriteria B))

A	B
Pengendalian risiko dengan menambahkan Unit Pengendalian Mutu (UPM) dalam organisasi struktur perusahaan, yang memiliki tugas untuk menilai dan mengevaluasi secara terus menerus pemenuhan mutu pekerjaan yang diisyaratkan	Mentransfer risiko dengan menerapkan Total Quality Management pada organisasi perusahaan, atau memilih penyedia jasa yang telah menerapkan Sistem Manajemen Mutu (SMM) yang telah diakui di Indonesia

A: 1 2 3 4 5 6 7 8 9

B: 1 2 3 4 5 6 7 8 9

20. Dari strategi di bawah ini, manakah menurut Bapak/Ibu yang lebih penting dalam meminimalisir risiko “jaminan mutu produk yang ditawarkan”?

(tandai (x) SALAH SATU baris pilihan (Kriteria A atau Kriteria B))

A	B
Pengendalian risiko dengan menambahkan Unit Pengendalian Mutu (UPM) dalam organisasi struktur perusahaan, yang memiliki tugas untuk menilai dan mengevaluasi secara terus menerus pemenuhan mutu pekerjaan yang diisyaratkan	Menetapkan standar spesifikasi mutu material yang berkualitas

A: 1 2 3 4 5 6 7 8 9

B: 1 2 3 4 5 6 7 8 9

21. Dari strategi di bawah ini, manakah menurut Bapak/Ibu yang lebih penting dalam meminimalisir risiko “jaminan mutu produk yang ditawarkan”?

(tandai (x) SALAH SATU baris pilihan (Kriteria A atau Kriteria B))

A	B
Mentransfer risiko dengan menerapkan Total Quality Management pada organisasi perusahaan, atau memilih penyedia jasa yang telah menerapkan Sistem Manajemen Mutu (SMM) yang telah diakui di Indonesia	Menetapkan standar spesifikasi mutu material yang berkualitas

A: 1 2 3 4 5 6 7 8 9

B: 1 2 3 4 5 6 7 8 9

22. Dari strategi di bawah ini, manakah menurut Bapak/Ibu yang lebih penting dalam meminimalisir risiko “perang harga jual atau sewa properti disekitar lokasi”?

(tandai (x) SALAH SATU baris pilihan (Kriteria A atau Kriteria B))

A	B
Meningkatkan fasilitas – fasilitas dan fitur produk, tetapi tidak menyebabkan naiknya harga secara signifikan sehingga menjadi daya tarik oleh konsumen	Memberikan kemudahan dalam hal proses pembiayaan

A: 1 2 3 4 5 6 7 8 9

B: 1 2 3 4 5 6 7 8 9

23. Dari strategi di bawah ini, manakah menurut Bapak/Ibu yang lebih penting dalam meminimalisir risiko “perang harga jual atau sewa properti disekitar lokasi”?

(tandai (x) SALAH SATU baris pilihan (Kriteria A atau Kriteria B))

A	B
Meningkatkan fasilitas – fasilitas dan fitur produk, tetapi tidak menyebabkan naiknya harga secara signifikan sehingga menjadi daya tarik oleh konsumen	Memberikan fasilitas infrastruktur jalan yang baik, dan strategis

A: 1 2 3 4 5 6 7 8 9

B: 1 2 3 4 5 6 7 8 9

24. Dari strategi di bawah ini, manakah menurut Bapak/Ibu yang lebih penting dalam meminimalisir risiko “perang harga jual atau sewa properti disekitar lokasi”?

(tandai (x) SALAH SATU baris pilihan (Kriteria A atau Kriteria B))

A	B
Memberikan kemudahan dalam hal proses pembiayaan	Memberikan fasilitas infrastruktur jalan yang baik, dan strategis

A: 1 2 3 4 5 6 7 8 9

B: 1 2 3 4 5 6 7 8 9

25. Dari strategi di bawah ini, manakah menurut Bapak/Ibu yang lebih penting dalam meminimalisir risiko “prediksi permintaan pasar terhadap jenis properti disekitar lokasi yang tidak tepat”?

(tanda (x) SALAH SATU baris pilihan (Kriteria A atau Kriteria B))

A	B
Mengendalikan risiko dengan melakukan perencanaan dan peramalan permintaan (demand forecasting)	Merencanakan perangkat alat pemasaran taktis (Marketing Mix), yang dapat dikendalikan dan dipadukan oleh perusahaan untuk menghasilkan respon yang diinginkan sasaran pasar

A: 1 2 3 4 5 6 7 8 9

B: 1 2 3 4 5 6 7 8 9

26. Dari strategi di bawah ini, manakah menurut Bapak/Ibu yang lebih penting dalam meminimalisir risiko “prediksi permintaan pasar terhadap jenis properti disekitar lokasi yang tidak tepat”?

(tanda (x) SALAH SATU baris pilihan (Kriteria A atau Kriteria B))

A	B
Mengendalikan risiko dengan melakukan perencanaan dan peramalan permintaan (demand forecasting)	Melakukan survei pasar produk untuk mendapatkan analisis deskriptif mengenai luas pasar, potensi pasar, dan persaingan

A: 1 2 3 4 5 6 7 8 9

B: 1 2 3 4 5 6 7 8 9

27. Dari strategi di bawah ini, manakah menurut Bapak/Ibu yang lebih penting dalam meminimalisir risiko “prediksi permintaan pasar terhadap jenis properti disekitar lokasi yang tidak tepat”?

(tanda (x) SALAH SATU baris pilihan (Kriteria A atau Kriteria B))

A	B
Mengendalikan risiko dengan melakukan perencanaan dan peramalan permintaan (demand forecasting)	Mempelajari dari berbagai data Badan Pusat Statistik (BPS) untuk permintaan properti di wilayah bersangkutan

A: 1 2 3 4 5 6 7 8 9

B: 1 2 3 4 5 6 7 8 9

28. Dari strategi di bawah ini, manakah menurut Bapak/Ibu yang lebih penting dalam meminimalisir risiko “prediksi permintaan pasar terhadap jenis properti disekitar lokasi yang tidak tepat”?

(tanda (x) SALAH SATU baris pilihan (Kriteria A atau Kriteria B))

A	B
Merencanakan perangkat alat pemasaran taktis (Marketing Mix), yang dapat dikendalikan dan dipadukan oleh perusahaan untuk menghasilkan respon yang diinginkan sasaran pasar	Melakukan survei pasar produk untuk mendapatkan analisis deskriptif mengenai luas pasar, potensi pasar, dan persaingan

A: 1 2 3 4 5 6 7 8 9

B: 1 2 3 4 5 6 7 8 9

29. Dari strategi di bawah ini, manakah menurut Bapak/Ibu yang lebih penting dalam meminimalisir risiko “prediksi permintaan pasar terhadap jenis properti disekitar lokasi yang tidak tepat”?

(tanda (x) SALAH SATU baris pilihan (Kriteria A atau Kriteria B))

A	B
Merencanakan perangkat alat pemasaran taktis (Marketing Mix), yang dapat dikendalikan dan dipadukan oleh perusahaan untuk menghasilkan respon yang diinginkan sasaran pasar	Mempelajari dari berbagai data Badan Pusat Statistik (BPS) untuk permintaan properti di wilayah bersangkutan

A: 1 2 3 4 5 6 7 8 9

B: 1 2 3 4 5 6 7 8 9

30. Dari strategi di bawah ini, manakah menurut Bapak/Ibu yang lebih penting dalam meminimalisir risiko “prediksi permintaan pasar terhadap jenis properti disekitar lokasi yang tidak tepat”?

(tanda (x) SALAH SATU baris pilihan (Kriteria A atau Kriteria B))

A	B
Melakukan survei pasar produk untuk mendapatkan analisis deskriptif mengenai luas pasar, potensi pasar, dan persaingan	Mempelajari dari berbagai data Badan Pusat Statistik (BPS) untuk permintaan properti di wilayah bersangkutan

A: 1 2 3 4 5 6 7 8 9

B: 1 2 3 4 5 6 7 8 9

Lampiran 9 Hasil Pengolahan Data dengan Expert Choice V.11

Kriteria	Sub - Kriteria	Local Priority
Nama besar dan reputasi pengembang menjadi bahan pertimbangan konsumen	Mengurangi kemungkinan risiko dengan cara menampilkan <i>USP (Unit Selling Point)</i> , dimana pengembang terus menerus menampilkan kekuatan - kekuatannya pada setiap kesempatan promosi sehingga <i>brand image</i> tertanam dibenak konsumen	0.438
	Ikut aktif dalam kegiatan <i>event</i> yang berguna membangun <i>brand equity</i>	0.342
	Mentransfer risiko dengan menjaring agen - agen dari berbagai perusahaan agen properti yang sudah sangat berpengalaman dan familiar bagi konsumen properti, kedalam satu komunitas untuk memaksimalkan penjualan	0.220
Inkonsistensi = 0,002		
Komplain konsumen akibat terlambat penyerahan lapangan (serah kunci)	Merencanakan strategi percepatan proyek dengan metode <i>Risk Management</i> yang di dalamnya terdiri <i>risk response</i> dan monitoring pekerjaan	0.373
	Melakukan koordinasi antar lini yang terkait di dalam organisasi developer dan kontraktor	0.254
	Mengendalikan risiko dengan mengawasi dan mengontrol pekerjaan yang berada di jalur kritis	0.215
	Memperketat kontrak kerjasama dengan penyedia jasa yang berisikan denda atau wanprestasi jika melebihi waktu penyelesaian yang ditentukan	0.158
Inkonsistensi = 0,0046		
Jaminan mutu produk yang ditawarkan	Melakukan pengendalian risiko dengan menambahkan Unit Pengendalian Mutu (UPM) dalam organisasi struktur perusahaan, yang memiliki tugas untuk menilai dan mengevaluasi secara terus menerus pemenuhan mutu pekerjaan yang diisyaratkan	0.442
	Menetapkan spesifikasi mutu material yang berkualitas	0.320
	Mengambil tindakan untuk mentransfer risiko dengan cara menerapkan <i>Total Quality Management</i> pada organisasi perusahaan, atau memilih penyedia jasa yang telah menerapkan Sistem Manajemen Mutu (SMM) yang telah diakui di Indonesia	0.238
Inkonsistensi = 0,02		

Kriteria	Sub - Kriteria	Local Priority
Perang harga jual atau sewa properti disekitar lokasi	Mengurangi kemungkinan risiko dengan meningkatkan fasilitas - fasilitas dan fitur produk, tetapi tidak menyebabkan naiknya harga secara signifikan sehingga menjadi daya tarik oleh konsumen	0.450
	Memberikan fasilitas infrastruktur jalan yang baik dan strategis	0.353
	Memberikan kemudahan dalam hal proses pembiayaan	0.197
Inkonsistensi = 0,006		
Prediksi permintaan pasar terhadap jenis properti disekitar lokasi yang tidak tepat	Melakukan survei pasar produk untuk mendapatkan analisis deskriptif mengenai luas pasar, potensi pasar, dan persaingan.	0.386
	Mengendalikan risiko dengan melakukan perencanaan dan peramalan permintaan (<i>demand forecasting</i>)	0.248
	Mempelajari dari berbagai data Badan Pusat Statistik (BPS) untuk permintaan properti di wilayah bersangkutan	0.227
	Merencanakan perangkat alat pemasaran taktis (<i>Marketing Mix</i>), yang dapat dikendalikan dan dipadukan oleh perusahaan untuk menghasilkan respon yang diinginkan sasaran pasar	0.138
Inkonsistensi = 0,0019		

Lampiran 9 Hasil Pengolahan Data dengan Expert Choice V.11

No	Sub - Kriteria	Global Priority
1	Mengurangi kemungkinan risiko dengan cara menampilkan <i>USP (Unit Selling Point)</i> , dimana pengembang terus menerus menampilkan kekuatan - kekuatannya pada setiap kesempatan promosi sehingga <i>brand image</i> tertanam dibenak konsumen	0,133
2	Ikut aktif dalam kegiatan <i>event</i> yang berguna membangun <i>brand equity</i>	0,104
3	Melakukan pengendalian risiko dengan menambahkan Unit Pengendalian Mutu (UPM) dalam organisasi struktur perusahaan, yang memiliki tugas untuk menilai dan mengevaluasi secara terus menerus pemenuhan mutu pekerjaan yang diisyaratkan	0,096
4	Merencanakan strategi percepatan proyek dengan metode <i>Risk Management</i> yang di dalamnya terdiri <i>risk response</i> dan monitoring pekerjaan	0,087
5	Menetapkan spesifikasi mutu material yang berkualitas	0,07
6	Mentransfer risiko dengan menjaring agen - agen dari berbagai perusahaan agen properti yang sudah sangat berpengalaman dan familiar bagi konsumen properti, kedalam satu komunitas untuk memaksimalkan penjualan	0,067
7	Mengurangi kemungkinan risiko dengan meningkatkan fasilitas - fasilitas dan fitur produk, tetapi tidak menyebabkan naiknya harga secara signifikan sehingga menjadi daya tarik oleh konsumen	0,065
8	Melakukan koordinasi antar lini yang terkait di dalam organisasi developer dan kontraktor	0,059
9	Mengambil tindakan untuk mentransfer risiko dengan cara menerapkan <i>Total Quality Management</i> pada organisasi perusahaan, atau memilih penyedia jasa yang telah menerapkan Sistem Manajemen Mutu (SMM) yang telah diakui di Indonesia	0,052
10	Memberikan fasilitas infrastruktur jalan yang baik dan strategis	0,051
11	Mengendalikan risiko dengan mengawasi dan mengontrol pekerjaan yang berada di jalur kritis	0,05
12	Melakukan survei pasar produk untuk mendapatkan analisis deskriptif mengenai luas pasar, potensi pasar, dan persaingan.	0,039
13	Memperketat kontrak kerjasama dengan penyedia jasa yang berisikan denda atau wanprestasi jika melebihi waktu penyelesaian yang ditentukan	0,037
14	Memberikan kemudahan dalam hal proses pembiayaan	0,029
15	Mengendalikan risiko dengan melakukan perencanaan dan peramalan permintaan (<i>demand forecasting</i>)	0,025
16	Mempelajari dari berbagai data Badan Pusat Statistik (BPS) untuk permintaan properti di wilayah bersangkutan	0,023
17	Merencanakan perangkat alat pemasaran taktis (<i>Marketing Mix</i>), yang dapat dikendalikan dan dipadukan oleh perusahaan untuk menghasilkan respon yang diinginkan sasaran pasar	0,014